RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 JUN 2025. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, **27 fracción III** y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2023-2107-SOT-637 y acumulados PAOT-2023-5029-SOT-1371 y PAOT-2023-5050-SOT-1379**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fechas 13 de abril y 10 de agosto de 2023 respectivamente, 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Santa María La Ribera número 58, Colona Santa María, La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 26 de abril y 24 de agosto de 2023, respectivamente. ----------

Para la atención de la denuncia presentada se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información, verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), como lo son: la Ley y el Reglamento de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano

"Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. ----------

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva).

El artículo 1° de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares**. --------

Asimismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y **los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas.** Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas**. ----------

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

Aunado a lo anterior, los artículos 28 y 31 fracción IV de la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural de la Ciudad de México, establecen que **el Patrimonio Cultural se compone de** expresiones materiales, **bienes muebles e inmuebles** y expresiones inmateriales, **que posean un significado y un valor especial o excepcional, artístico, histórico o estético**, para un grupo social, comunidad o para la sociedad en su conjunto **y por lo tanto forman parte fundamental de su identidad cultural**; en ese sentido, el Patrimonio Cultural Material, se clasifica entre otros, en **Patrimonio Cultural Urbano**, que **son los bienes inmuebles** y elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura; así como, los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, la traza, lotificación, nomenclatura,

imagen urbana, **las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación, consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus manifestaciones culturales y de sus tradiciones de conformidad con los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio.** -------

En ese tenor, los artículos 78 y 82 de la referida Ley, refiere que **se equipara como daño a la propiedad y será sancionado** de conformidad con lo previsto en la legislación penal de la Ciudad, a **quién destruya o deteriore algún bien declarado como Patrimonio Cultural. Para el caso de daño a bienes** muebles o **inmuebles**, estatuas o monumentos **con valor histórico catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se dará vista a dichas autoridades** y serán sancionados; es decir que **cuando se tenga conocimiento de cualquier tipo de obra en un bien inmueble** o sitio definido por la Ley en comento **afecto al Patrimonio Cultural** o Natural, **sin contar con la autorización de la autoridad competente**, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial en coordinación con la o las Alcaldías respectivas, **podrán clausurar de manera temporal, definitiva, parcial o total dicha obra**. ----------

Respecto a la materia de construcción, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece 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 entonces 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.** ----------

Además, de acuerdo con los artículos 47, 57 fracciones I y IV y 58 fracción IV del Reglamento de mérito, prevén que el propietario o poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente**. No obstante lo anterior, es importante señalar que **cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación, no procede el registro de manifestación de construcción;** por lo que **para edificaciones en suelo de conservación y demoliciones, requiere licencias de construcción especial**, así como las documentales referidas en el Reglamento de mérito, que además señala que cuando se trate de demoler inmuebles en Áreas de Conservación Patrimonial y/o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, se deberá contar con la aprobación de

la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; cuando sea competencia de la Federación de acuerdo a lo indicado en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, **deberá contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia según sea su ámbito de competencia**. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 53 tercer y cuarto párrafos del mismo Reglamento, refiere que **cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México,** o Zonas de monumentos declaradas por la Federación, **se requerirá el dictamen técnico favorable de la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda cuando corresponda, así como el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes** y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, **y la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico;** por lo que **en el caso de ampliaciones, modificaciones** o reparaciones **en edificaciones existentes, se debe presentar licencia de construcción, licencia de construcción especial en zona de conservación, registro de manifestación de construcción, registro de obra ejecutada o planos arquitectónicos y/o estructurales donde se establezca que se obtuvo la correspondiente autorización,** así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. ----------

En ese tenor, los artículos 55 y 57 fracción V y párrafo segundo del multicitado Reglamento, establecen que **se requiere de licencia de construcción especial para construir, ampliar, modificar, reparar,** demoler o desmantelar **una obra o instalación;** es decir para realizar excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. ----------

Dicho lo anterior, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Santa María La Ribera número 58, Colona Santa María, La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/4 o 12m/25** (Habitacional Mixto, 4 niveles o 12 m máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre). ---------

Asimismo, de la consulta realizada al referido Programa Parcial, se desprende que **el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor Artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (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 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 tramitar Autorización y/o Visto Bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura así como Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. ----------

Adicionalmente, **cuenta con Nivel de Protección 4 Santa María la Ribera** (para inmuebles de valor arquitectónico relevante que puede tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual, y en el conjunto, los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo, y permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación), **en el que señala que para efectuar intervenciones** (demoliciones, sustituciones, modificaciones y/o adiciones), **se deberá contar con la aprobación y el Dictamen técnico del área de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano** de la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México **y del Instituto competente.** ----------

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 3 niveles de altura escalonados, con cornisa y balaustrada pétrea en el segundo y tercer nivel, así como un remate arquitectónico de garigoleo al centro de la balaustrada y tres ventanas en el segundo nivel con vanos pétreos y remates arquitectónicos en sus centros; cabe señalar que el tercer nivel se observa de reciente edificación. Asimismo, en la parte posterior (costado oeste) del predio se observó la ampliación de un nivel, el cual se encontraba cubierto con malla sombra. Al momento de la diligencia no se observó letrero con datos de la obra, ni personal, material o herramienta relacionados con la construcción. ----------

Dicho lo anterior, es importante señalar que se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentar pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en el predio de mérito; por lo que mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 08 de noviembre de 2023, una persona que se ostentó como propietaria del predio en comento, realizó diversas manifestaciones y presentó como medios probatorios, las siguientes documentales: --------

- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 000959 expedida en fecha 16 de agosto de 2022, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en la que señala que dicho inmueble se localiza en zona patrimonial, por lo que requiere Visto Bueno por parte de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como que se encuentra catalogado por dicha Secretaría y por el INBAL. ----------

- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, folio 16302-151CREM22 de fecha 23 de junio de 2022, con zonificación **HM/4/25 ó 12.00 mts** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre ó 12 metros de altura permitida), en una superficie total del terreno de 489 m^2, y superficie máxima de construcción de 1,467 m^2. ----------

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1072/2023 de fecha 24 de marzo de 2023, respecto del Dictamen Técnico de Demolición Parcial, Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en A.C.P., mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, "(...) ***emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 1,081.18 m^2 en cuatro (4) niveles y un área de conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de la totalidad de los espacios interiores entre los ejes (O-P) y (1-6), en una superficie de 297.36 m^2 en tres (3) niveles y el proyecto de ampliación para 10 departamentos y salón de usos múltiples en planta baja en 3 y 4 niveles (sótano, p.b. + 2 y 3 niveles) con alturas al piso terminado de azotea, al frente de 9.25 m y en la parte posterior de 10.80 m, con una superficie total de construcción de 1,231.09 m^2 y una superficie de construcción bajo el nivel de banqueta de 295.65 m^2, proporcionando 13 cajones de estacionamiento,*** (...) *Conforme a la Reforma al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada el 22 de julio de 2020. En el caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición. El presente dictamen técnico no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prórroga o cualquier otro trámite similar.* (...)".

- Oficio número 0860-C/609 de fecha 16 de junio de 2023, mediante el cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, señala que "(...) *esta Dirección* ***otorga el visto bueno*** *al proyecto de intervención que implica:* ***la conservación, re estructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (1-6) y (O-R), sin realizar excavación o ampliación en el área por conservar, incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal y el patio al frente del predio,*** *con la posibilidad de realizar obra nueva en la parte posterior del predio.* (...) *Al finalizar los trabajos, el interesado deberá solicitar a esta Dependencia el* ***visto bueno de terminación de obra*** *con la finalidad de corroborar la realización correcta de los trabajos planteados en el proyecto arquitectónico presentado. La vigencia de esta resolución es de* ***un año*** *a partir de su fecha de emisión.* (...)". ----------

- Planos del proyecto arquitectónico y del proyecto de demolición parcial (plantas, cortes y fachadas). ----------

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de oficio PAOT-05-300/300-03792-2023 de fecha 03 de mayo de 2023, informar si el predio objeto de denuncia se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección; así como si esa unidad administrativa emitió Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial para el predio anteriormente mencionado. ----------

Al respecto, la Dirección antes citada, informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1695/2023 de fecha 26 de mayo de 2023, que el inmueble de referencia **es afecto al patrimonio cultural urbano**, incluido en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, **es considerado de valor patrimonial** por la Secretaría en cita con nivel de protección 4, incluido en el *IX. ANEXOS Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano, con número consecutivo 8786, página 294*, **y se encuentra en Área de Conservación Patrimonial,** por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma Numero 4 en Áreas de Actuación. Asimismo, envió copia certificada de las siguientes documentales: ----------

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1072/2023 de fecha 24 de marzo de 2023, respecto del Dictamen Técnico de Demolición Parcial, Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en A.C.P., mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, "(...) ***emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 1,081.18 m² en cuatro (4) niveles y un área de conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de la totalidad de los espacios interiores entre los ejes (O-P) y (1-6), en una superficie de 297.36 m² en tres (3) niveles y el proyecto de ampliación para 10 departamentos y salón de usos múltiples en planta baja en 3 y 4 niveles (sótano, p.b. + 2 y 3 niveles) con alturas al piso terminado de azotea, al frente de 9.25 m y en la parte posterior de 10.80 m, con una superficie total de construcción de 1,231.09 m² y una superficie de construcción bajo el nivel de banqueta de 295.65 m², proporcionando 13 cajones de estacionamiento,*** ----------

  (...)

Conforme a la Reforma al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada el 22 de julio de 2020. En el caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición. El presente dictamen técnico no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prórroga o cualquier otro trámite similar. (...)". ---------

En adición, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio PAOT-05-300/300-04045-2023 de fecha 05 de mayo de 2025, informar si la edificación de mérito, se encuentra catalogada y/o colinda con un inmueble catalogado por ese Instituto, en su caso, si cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección; así como si emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar actividades de intervención en el inmueble objeto de denuncia, y en su caso, informara las características de los trabajos y proporcionara copia de los mismos. ----------

En ese tenor, mediante oficio número 1151-C/0849 de fecha 19 de julio de 2023, la Coordinación citada en el párrafo que antecede, informó que el inmueble que nos ocupa, está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico; asimismo, informó que emitió oficio número0860-C/0609 de fecha 16 de junio de 2023, mediante el cual indica que "(...) *esta Dirección* ***otorga el visto bueno*** *al proyecto de intervención que implica:* ***la conservación, re estructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (1-6) y (O-R), sin realizar excavación o ampliación en el área por conservar, incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal y el patio al frente del predio,*** *con la posibilidad de realizar obra nueva en la parte posterior del predio.* (...)". ----------

Por otra parte, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio PAOT-05-300/300-03909-2023 de fecha 05 de mayo de 2023, informar si contaba con las documentales necesarias para la construcción, en caso contrario, solicitar a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía instrumentar procedimiento de verificación respectivo e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ----------

En respuesta a lo anterior, por medio de oficio AC/DGDOU/1146/2023 de fecha 17 de mayo de 2023, la Dirección citada en el párrafo anterior, informó que de la búsqueda en sus archivos, no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia; por lo que solicitó a la a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/1145/2023 de fecha 17 de mayo de 2023, llevar a cabo el proceso de verificación correspondiente y en su caso se apliquen las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. ----

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio PAOT-05-300/300-08956-2024 de fecha 25 de agosto de 2023, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio objeto de la presente investigación, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. ----------

En ese sentido, la Dirección antes citada, informó mediante oficio AC/DGG/SVR/948/2023 de fecha 30 agosto de 2023, que personal especializado en funciones de verificación, ejecutó orden de visita de verificación AC/DGG/SVR/OVO/094/2023 en fecha 17 de mayo de 2023, y en fecha 19 de mayo de 2023, turnó copia de la orden y acta respectivas a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales por medio de oficio número AC/DGG/SVR/215/2023, mismo que se encuentra en substanciación. Asimismo, informó que a la fecha de emisión del oficio en comento, no había recibido documento alguno que imponga sanción administrativa y/o ponga fin al procedimiento de verificación citado. ----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un segundo reconocimiento de hechos, en las inmediaciones del inmueble de mérito, de las cuales se desprende que se observó un inmueble desplantado en la totalidad del predio, de carácter preexistente de 2 niveles de altura, con características arquitectónicas relevantes, el cual cuenta con un acceso consistente en cortina metálica y dos ventanas. Cabe señalar que en la parte posterior del inmueble se identificaron trabajos de obra nueva consistentes en la ampliación de un nivel, mismo que estaba cubierto por malla sombra y en el que se observó preparación de castillos sin que se identificaran características de la obra. Es importante señalar, que al momento de la diligencia se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior, derivadas de trabajos de construcción. ----------

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa se da cuenta que respecto del inmueble relacionado con los hechos denunciados, se determinó lo siguiente: ----------

"(...)

1. *Le aplica la zonificación HM/ 4 o 12m/25 (Habitacional mixto, 4 niveles o 12 metros de altura máxima, 25% mínimo de área libre); así como la zonificación por norma de vialidad Santa María la Ribera, tramo M'-Ñ de la Ribera de San Cosme a Eje 1 Norte Alzate HM/ 4 o 12m/25 (Habitacional mixto, 4 niveles o 12 metros de altura máxima, 25% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes vigente.* ----------

2. *El predio cuenta con una superficie de 474 m², por lo que de conformidad con la normatividad aplicable, se le permite la construcción de máximo **32 viviendas**, en **4 niveles o 12m** máximo de altura, con una superficie máxima de construcción de **1422.00 m²**, en **355.50 m²** de superficie de desplante y **118.50 m²** de área libre.* ----------

3. *Con el supuesto de la altura en metros conforme a la zonificación aplicable se le permite la construcción **de 39 viviendas en 5 niveles o 12 metros máximos de altura** con entrepisos de **2.30m** en una superficie máxima de construcción de **1,777.5 m². También se puede optar por** la construcción de **24 viviendas en 4 niveles o 12 metros máximos de altura** con entrepisos de **3.60m** en una superficie máxima de construcción de **1,061.76 m².*** ----------

4. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 06 de julio de 2023, se constató un inmueble en proceso de construcción el cual se encuentra remetido respecto al alineamiento y se encuentra cubierto con malla sombra por lo que no fue posible identificar el número de niveles; no obstante, de sobrevuelo con vehículo aéreo no tripulado dron se obtuvo que el inmueble de interés **cuenta con 14.06 m de altura**.* ----------

5. *De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; 19 Estudio de impacto urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.* ----------

6. *Le aplica las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubica en la zonificación Habitacional (H); Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; Subdivisión de predios; Cálculo del número de viviendas permitidas; Ampliación de construcciones existentes; De las tablas de usos permitidos y Estacionamientos.* ----------

7. *Se localiza dentro del polígono delimitado como área de conservación patrimonial descrito en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que deberá cumplir con lo establecido en la norma de ordenación número 4 "En áreas de Conservación Patrimonial".* ----------

8. *Adicionalmente de la revisión al Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda y el listado denominado "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" contenido en el numeral IX "anexos" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se desprende que el inmueble objeto de estudio es inmueble afecto con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI).* ----------

9. *Considerando la zonificación aplicable la cual permite 4 niveles o 12m de altura y el Dictamen Técnico de Demolición Parcial Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en A.C.P. con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1072/2023 de fecha 24 de marzo de 2023 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el cual permite una ampliación para 10 departamentos y un salón de usos múltiples en una superficie de desplante de 297.36 m² contando con una altura máxima de 10.80 m en la parte posterior, de acuerdo con la información obtenida del sobrevuelo,* ***el cuerpo constructivo de interés correspondiente a la ampliación cuenta con 14.06 m de altura por lo que rebasa en 2.06 m la altura permitida por la zonificación y en 3.26m la altura autorizada en el Dictamen Técnico de Demolición Parcial Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en A.C.P.*** (...)". [Sic.] ----------

Derivado de lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-09038-2023 y PAOT-05-300/300-11226-2023 de fechas 28 de agosto y 26 de octubre de 2023 respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó e informó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en la materia correspondiente, en cuanto hace a que los niveles y/o altura, superficie de construcción y de área libre y número de viviendas edificadas, correspondan con los permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, así como corroborar que lo autorizado en materia de conservación patrimonial corresponda con los trabajos que se llevan a cabo en dicho predio, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. Así como, que toda vez que **el inmueble de mérito rebasa en 2.06 m la altura permitida** en la zonificación aplicable, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), y valorar en la substanciación de su procedimiento, la demolición de lo excedente. ----------

En ese tenor, la Dirección citada en el párrafo anterior, informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1714/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023, que Personal Especializado en Funciones de Verificación de esa Entidad ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de mérito en fecha 17 de octubre de 2023, mismo que se encuentra en substanciación. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-11452-2023 de fecha 31 de octubre de 2023, en razón de que de las documentales descritas en párrafos anteriores se da cuenta que **la obra en comento rebasa en 2.06 m la altura permitida en la zonificación aplicable**, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble de mérito, negar su emisión hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio. ---------

En respuesta a lo anterior, la Dirección antes citada, informó mediante oficio AC/DGODU/02970/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023, que de la búsqueda en su archivo, no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble que nos ocupa; no obstante mediante oficio AC/DGODU/02969/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023, solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente y aplicar las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. ----------

Adicionalmente, esta Subprocuraduría informó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio PAOT-05-300/300-11455-2023 de fecha 31 de octubre de 2023, que de las documentales que obran en el expediente en el que actúa, descritas en párrafos anteriores, se da cuenta que **la obra en comento rebasa en 2.06 m la altura permitida en la zonificación aplicable**, por lo que solicitó instrumentar visita de verificación en la materia correspondiente, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan y valorar en la substanciación de su procedimiento la demolición de lo excedente. ----------

En ese sentido, mediante oficio AC/DGG/SVR/989/2024 de fecha 09 de abril de 2024, la Dirección antes referida, informó que en fecha 21 de julio de 2023 recibió oficio AC/DGJSL/SCI/3646/2023, por medio del cual la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de dicha Alcaldía, remitió resolución administrativa AC/DGJSL/RA-JGMR/504/2023, dentro del expediente AC/DGG/SVR/OVO/094/2023, respecto del inmueble de mérito, en la que en sus resolutivos QUINTO y SEXTO, ordena la ejecución de nueva visita de verificación, con el apercibimiento de que en caso de oposición, se imponga el estado de clausura de manera inmediata. Derivado de lo cual, en fecha 04 de marzo de 2024, personal especializado en funciones de verificación apersonó en el inmueble en comento a efecto de ejecutar la orden AC/DGG/SVR/OVO/299/2024, sin embargo el personal que se encontraba en el lugar se opuso a la diligencia, por lo que se ejecutó orden de clausura AC/DGG/SVR/JUDVO/OC/074/2024, misma que se encuentra en substanciación. ----------

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un último reconocimiento de hechos, del que se desprende que se observa un inmueble desplantado en la totalidad del predio totalmente acabado y habitado, de 4 niveles de altura, de los cuales, los niveles superiores se encuentran remetidos; cabe señalar que se observó la colocación de perfiles con techumbre de policarbonato sobre el cuarto nivel. Al momento de la diligencia, no se observó material, herramienta ni personal de obra laborando. ----------

En conclusión, del análisis de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que **los trabajos de obra nueva** que se ejecutan en el predio investigado, **consistentes** en la edificación de 10 departamentos y salón de usos múltiples **en 4 niveles y un sótano, contaron con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial,** emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **para llevar a cabo demolición parcial, conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de la totalidad de los espacios interiores entre los ejes (O-P) y (1-6), con alturas al piso terminado de azotea, al frente de 9.25 m y en la parte posterior de 10.80 m**; así como con **Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para proyecto de conservación, restructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (1-6) y (O-R), sin realizar ampliación en el área por conservar, y con la posibilidad de realizar obra nueva en la parte posterior del predio**. ----------

No obstante lo anterior, es menester señalar que el inmueble en comento **no se apega a los metros máximos de altura señalados en la zonificación aplicable HM/4 o 12m/25** (Habitacional Mixto, 4 niveles o 12 m máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre), **ni a la altura permitida señalada en el Dictamen Técnico** referido en el párrafo anterior; **toda vez que** el cuerpo constructivo de interés que corresponde a **la ampliación cuenta con 14.06 m de altura, es decir que rebasa en 2.06 m la altura permitida por la zonificación y en 3.26m la altura autorizada en el Dictamen Técnico de Demolición Parcial Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en A.C.P.**; aunado a que **no cuenta con Licencia de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Zona de Conservación, Registro de Manifestación de Construcción, Registro de Obra Ejecutada o Planos arquitectónicos y/o estructurales ante la Alcaldía Cuauhtémoc**, lo cual es una franca violación a los artículos 47, 53 tercer y cuarto párrafos, 57 fracciones I, IV y V y párrafo segundo, y 58 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), a efecto de corroborar que los trabajos de obra se apeguen a lo autorizado por el Dictamen Técnico de

Demolición Parcial Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en Área de Conservación Patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y de ser el caso **imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan** así como **valorar la demolición de la altura excedente**; y enviar a esta Entidad la Resolución Administrativa emitida al efecto. ----------

Por otra parte, y como se refirió en párrafos anteriores, no pasa desapercibido para esta Subprocuraduría que la edificación en comento, **rebasa la altura permitida por la zonificación aplicable aunado a que no cuenta con documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra**, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble de mérito, **negar su emisión hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio**, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ------

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo que recayó en **el estado de Clausura** de fecha 04 de marzo de 2024; así como **realizar las acciones tendientes a que dicho estado prevalezca** en el predio objeto de la presente investigación, **en tanto el particular atienda sus obligaciones por los trabajos de construcción y realice los trámites necesarios, así como valorar la demolición de la altura excedente,** de conformidad con los artículos 66, 67 y 248 fracciones VI y IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; y en el momento procesal oportuno, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ----------

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 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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Santa María La Ribera número 58, Colonia Santa María La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/4 o 12m/25** (Habitacional Mixto, 4 niveles o 12 m máximos de construcción, 25 % mínimo de área

libre) y **cuenta con Nivel de Protección 4 Santa María la Ribera**, en el que señala que para efectuar intervenciones (demoliciones, sustituciones, modificaciones y/o adiciones), **se deberá contar con la aprobación y el Dictamen técnico del área de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano** de la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México **y del Instituto competente.** ----------

Asimismo, **es afecto al patrimonio cultural urbano de valor Artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial;** por lo que **cualquier intervención requiere de tramitar autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, autorización y/o Visto Bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados**. ------

2. Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, de los que se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, se constató un inmueble de 3 niveles de altura escalonados, con cornisa y balaustrada pétrea en el segundo y tercer nivel, así como remates arquitectónicos al centro de la balaustrada y en los vanos tres ventanas ubicadas en el segundo nivel; cabe señalar que el tercer y cuarto nivel se observaron de reciente edificación. Asimismo, en la parte posterior del predio, se observó la ampliación de un nivel, mismo que estaba cubierto con malla sombra. Al momento de las diligencias no se observó letrero con datos de la obra, no obstante se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior, derivadas de trabajos de obra. Del último reconocimiento de hechos, se desprende que se constató un cuarto nivel sobre el cual se observó la colocación de perfiles metálicos con techumbre de policarbonato, así como que el inmueble se encuentra totalmente terminado y habitado. ----------

3. De las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio investigado, consistentes en la ampliación de dos niveles, **contaron con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México,** para llevar a cabo la demolición parcial y un área de conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de la totalidad de los espacios interiores entre los ejes (O-P) y (1-6), y el proyecto de ampliación para 10 departamentos y salón de usos múltiples en planta baja en 3 y 4, **con alturas al piso terminado de azotea, al frente de 9.25 m y en la parte posterior de**

10.80 m; y con **Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura,** para proyecto de conservación, re estructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (1-6) y (O-R), sin realizar excavación o ampliación en el área por conservar, **con la posibilidad de realizar obra nueva en la parte posterior del predio**. ----------

4. La construcción ejecutada en el inmueble en comento, **no se apega a los metros máximos de altura que le aplican** conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc **HM/4 o 12m/25** (Habitacional Mixto, 4 niveles o 12 m máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre) **ni a la altura permitida señalada en el Dictamen Técnico** referido en el numeral anterior; **toda vez que la ampliación cuenta con 14.06 m de altura, es decir que rebasa en 2.06 m la altura permitida por la zonificación y en 3.26m la altura autorizada en el Dictamen Técnico de Demolición Parcial Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en A.C.P.**; aunado a que **no cuenta con documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra ante la Alcaldía Cuauhtémoc.** ----------

5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), a efecto de corroborar que los trabajos de obra se apeguen a lo autorizado por el Dictamen Técnico de Demolición Parcial Conservación, Rehabilitación, Adecuación y Ampliación en Área de Conservación Patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y de ser el caso **imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan así como valorar la demolición de la altura excedente**; y en el momento procesal oportuno, enviar la Resolución Administrativa emitida al efecto. -------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble de mérito, **negar su emisión hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio**. ----------

7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo que recayó en **el estado de Clausura** de fecha 04 de marzo de 2024; así como **realizar las acciones tendientes a que dicho estado prevalezca** en el predio objeto de la presente investigación, hasta en tanto el particular atienda sus obligaciones por los trabajos de construcción y realice los trámites necesarios, **así como valorar la**

demolición de la altura excedente; y en el momento procesal oportuno, enviar a esta Subprocuraduría 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: ----------

---------- **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 las personas denunciantes, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y Dirección General de Gobierno, ambas 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. ----------

RAGT/IARV