



Expediente: PAOT-2021-1714-SOT-375

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1714-SOT-375, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de abril de 2021, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de la cual 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 conservación patrimonial y construcción (remodelación), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Zamora número 80, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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 fracciones VI y VII, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos denunciados se ubican en calle Zamora número 80, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. No obstante, de las constancias que obran en el expediente, se advierte un oficio emitido por la Subdirección de Calificación de Infracciones en la Alcaldía Cuauhtémoc, recibido en esta Procuraduría



Expediente: PAOT-2021-1714-SOT-375

en fecha 26 de abril de 2023, por medio del cual informó que los trabajos de obra se realizaron en el **local y/o accesoria** del inmueble ubicado en calle Zamora número 80, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **calle Zamora número 80, local y/o accesoria, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.** -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial y construcción (remodelación), 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. -----

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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno). -----

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 de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Asimismo, se trata de un **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico**, por lo que cualquier intervención requiere contar con autorización o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

En fecha 24 de junio de 2021, previa habilitación mediante Acuerdo de Habilitación de Días y Horas para la Atención de Denuncias e Investigaciones de Oficio y Acciones de Vigilancia folio AHH-281, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos, en el que se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó una edificación preexistente de 5 niveles que cuenta con un local comercial en la planta baja, el cual se encontraba cerrado; no obstante, se constataron trabajos recientes de pintura en su fachada. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado 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 emisión de la presente se cuente con respuesta. -----



Expediente: PAOT-2021-1714-SOT-375

Por otro lado, 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 u opinión técnica para realizar actividades de intervención y/o construcción (remodelación) en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, y que en sus archivos cuenta con: -----

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0337/2017 de fecha 30 de enero de 2017, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo los trabajos de obra menor únicamente para el **local A** del inmueble mencionado, consistentes en: colocación de transportador de ropa giratorio y extractor, sustitución de instalación eléctrica y aplicación de pintura vinílica color blanco en interior y exterior, sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos. -----

Además, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción (remodelación) en el inmueble investigado. En respuesta, la Subdirección de Proyectos y Obras del INBAL informó que el inmueble de referencia **está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico**. Asimismo, informó que emitió el Aviso para Efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artístico con número de folio 1392, de fecha 15 de julio de 2016, para intervenciones menores que no implican afectación estructural o ampliaciones de construcción. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que **desde noviembre de 2009 hasta noviembre de 2011**, en el local comercial investigado se encontraba funcionando una tienda de abarrotes; posteriormente, en **febrero de 2015**, se advierten sellos de clausurado por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc en el local comercial, en el que operaba un establecimiento mercantil con giro de mezcalería; y finalmente, **de junio de 2017 a febrero de 2023**, el local comercial se mantuvo cerrado; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Noviembre 2009



Noviembre 2011



Febrero 2015

Fuente: Google Maps



Expediente: PAOT-2021-1714-SOT-375



Junio 2017



Febrero 2023

Fuente: Google Maps

Del análisis anterior y de acuerdo con la información proporcionada por las autoridades competentes en materia de conservación patrimonial, se advierte que el Aviso para Efectuar Intervenciones Menores del INBAL y el dictamen técnico de la SEDUVI fueron emitidos en los años 2016 y 2017, respectivamente, durante el tiempo en que el local comercial se mantuvo cerrado.

Adicionalmente, como se analizará en el apartado “2. En materia de construcción (remodelación)”, la Alcaldía Cuauhtémoc emitió Resolución Administrativa dentro del expediente número AC/DGG/SVR/OVO/278/2021, en la que se determinó la existencia de irregularidades administrativas que sancionar, por lo que se impuso una multa y el estado de clausura en el local y/o accesoria del inmueble motivo de denuncia; estado que fue levantado el 28 de septiembre de 2022.

En razón de lo anterior, nuevamente se giraron oficios a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI y al INBAL, a efecto de que informaran si emitieron autorización para las intervenciones constatadas por la Alcaldía Cuauhtémoc en el local y/o accesoria del inmueble de referencia.

En respuesta, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que emitió Aviso para Efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artístico con número de folio 0200, de fecha 07 de marzo de 2022, para realizar intervenciones menores en el inmueble con valor artístico, sin alterar la arquitectura original.

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI remitió copia simple del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0632/2022, de fecha 08 de marzo de 2022, en el que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para realizar trabajos de obra menor en el baño del inmueble aludido, consistentes en: retiro y sustitución de muebles sanitarios, cambio de instalaciones hidrosanitarias y aplicación de pintura, sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original.

Posteriormente, en fecha 08 de septiembre de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, constatando que en el local comercial ubicado en la planta baja se encontraba operando un establecimiento con giro de boutique.



Expediente: PAOT-2021-1714-SOT-375

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Zamora número 80, local y/o accesoria, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial** y es un **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el INBAL, en el cual se realizaron trabajos de remodelación que inicialmente no contaron con autorizaciones en materia de conservación patrimonial; no obstante, en marzo de 2022 se obtuvo el Dictamen Técnico favorable emitido por la SEDUVI y el Aviso para Efectuar Intervenciones Menores ante el INBAL. -----

2. En materia de construcción (remodelación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de junio de 2021, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató un inmueble preexistente de 5 niveles con un local comercial en planta baja, en el que se realizaron trabajos recientes de aplicación de pintura; durante la diligencia no se constataron actividades constructivas ni trabajadores de obra. -----

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 27 de octubre de 2021, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el local comercial objeto de investigación contaba con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, con número de expediente AC/DGG//SVR/OVO/278/2021, de fecha 21 de septiembre de 2021. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de clausura con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/278/2021, así como el estado que guarda el procedimiento. En respuesta, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 21 de mayo de 2021 emitió Resolución Administrativa número AC/DGJySL/RA-ARM/0525/2021, en la que se determinó imponer el estado de clausura y una multa por los trabajos de obra realizados en el local y/o accesoria del inmueble de mérito, toda vez que durante la visita de verificación no se exhibieron los permisos correspondientes para el inmueble catalogado por el INBAL, localizado en Área de Conservación Patrimonial. Asimismo, informó que en fecha 28 de septiembre de 2022, se emitió la orden de levantamiento definitivo del estado de clausura, número AC/DGG/SVR/JUDVO/OLCD/017/2022. -----

Cabe señalar que en la citada resolución administrativa número AC/DGJySL/RA-ARM/0525/2021, emitida por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, se advierte que en los archivos de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, se encontraron dos Avisos de realización de obras de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folios 850/2017 y 3317/2016, de fechas 14 de febrero de 2017 y 21 de junio de 2016, respectivamente. -----

Posteriormente, en fecha 08 de septiembre de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, constatando que el local comercial ubicado en la planta baja se encontraba en funcionamiento, sin observar trabajos constructivos en ejecución. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de remodelación que se realizaron en el inmueble ubicado en calle Zamora número 80, local y/o accesoria, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con las autorizaciones



Expediente: PAOT-2021-1714-SOT-375

correspondientes, por lo que la Alcaldía Cuauhtémoc determinó imponer una multa y el estado de clausura, dentro del procedimiento administrativo número AC/DGG//SVR/OVO/278/2021. Posteriormente, el 28 de septiembre de 2022, se ordenó el levantamiento del estado de clausura que imperaba en el inmueble investigado. -----

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Zamora número 80, local y/o accesoria, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno). -----

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 de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI; y al estar considerado como **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el INBAL, requiere contar con Visto Bueno por parte de ese Instituto. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos recientes de aplicación de pintura en el local comercial ubicado en la planta baja del inmueble investigado. -----
3. La Alcaldía Cuauhtémoc informó que en el local y/o accesoria del inmueble objeto de denuncia se realizaron trabajos de remodelación. -----
4. El local y/o accesoria inicialmente no contó con autorizaciones en materia de conservación patrimonial; no obstante, en marzo de 2022 se obtuvo el Dictamen Técnico favorable por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI y el Aviso para Efectuar Intervenciones Menores ante el INBAL. -----
5. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutó procedimiento administrativo en materia de construcción con número de expediente AC/DGG//SVR/OVO/278/2021, en el que se determinó la existencia de irregularidades administrativas que sancionar, por lo que se impuso el estado de clausura y una multa. Posteriormente, el 28 de septiembre de 2022, se ordenó el levantamiento del estado de clausura que imperaba en el inmueble investigado. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1714-SOT-375

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, 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. -----

