



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-80-SOT-63

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**25 ABR 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 fracción XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 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-AO-80-SOT-63, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de octubre de 2022, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle República de Argentina número 21, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2022.-----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

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

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

#### **En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva)**

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



Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé 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 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 de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

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.

Adicionalmente, el artículo 50 fracción I inciso d) especifica que dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley. El reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán: las Áreas de conservación patrimonial.

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional con Oficinas, \*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 de la Ciudad de México para establecer la altura permitida, 20 % mínimo de área libre.

Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de



Expediente: PAOT-2022-IO-80-SOT-63

Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y zona de monumentos históricos perímetro A del Centro Histórico.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 3 de enero de 2023, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles, la planta baja a doble altura en donde se ubican 2 locales comerciales, no ostenta letrero con datos de obra, por un resquicio del acceso principal del inmueble se observó madera apilada producto del retiro de carpintería propia del inmueble, rollos de armex, disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial; así también se observa un pasillo que comunica con una escalera se encuentra apuntalado con polines de madera; adicionalmente se apreció maleza en la parte superior del inmueble.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio; en respuesta, mediante escrito de fecha 12 de enero de 2023, remitido vía correo electrónico de misma fecha, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de mérito manifestó que no se están efectuando trabajos de demolición y/o construcción de obra nueva en el inmueble, así también remitió Reporte de Estado de Edificación de dicho inmueble realizado en fecha 07 de noviembre de 2021, en el que se describe lo siguiente: -----

- **Década de los 30s:** se realizaron intervenciones cambiando drásticamente los sistemas constructivos del inmueble afectando drásticamente los sistemas constructivos afectando la flexibilidad de la composición estructural. -----
- En el año de **1934:** se realizaron modificaciones a la fachada y demoliciones en muros interiores que fueron reconstruidos en años posteriores. -----
- **Principios del siglo XIX:** Se inició el retito de losas de concreto armado en planta baja, primer y segundo nivel de la zona oriente del inmueble. -----
- En el año de **1990:** Se procedió a la demolición en gran parte de las losas de concreto armado en la planta alta. -----



- Principios del año **2000**: Se efectúa el arrendamiento de los locales "A", "B" y "C", en el local C se demolió las secciones oriente, parte de los muros laterales y cubierta, reemplazándose los sistemas constructivos por sistemas constructivos de muros de tabique rojo y losa de concreto armado. Se procedió a la inclusión de columnas de refuerzo en la cara posterior de la fachada poniente en los locales antes referidos. -----
- En el año **2014**: se realizaron trabajos de confinamiento de muros de piedra y tezontle en el local A y elongación de vigas IPR; así como, la reconstrucción de dicho local. La sección oriente o la crujía posterior fue demolida en su totalidad ya que sus composiciones arquitectónicas datan de sistemas constructivos mixtos en los años de 1930 que estaba destinada a vivienda habitacional plurifamiliar. -----

Asimismo, se informó que el inmueble presenta un deslizamiento de aproximadamente 6 cm de poniente a oriente, se aprecia una inclinación aproximada de 52cm con inclinación de poniente a oriente. Para el 2022 se tendrá una desviación aproximada de 58 cm lo que el cuerpo de área de oficinas ha iniciado un proceso de desbalanceo con proceso de colapso de losas y muros del primer nivel. -----

Adicionalmente, se presentó escrito de fecha 19 de septiembre de 2017 dirigido a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el que se indica que se han estado siguiendo las recomendaciones señaladas por ese Instituto, sin embargo, el 8 de agosto de 2016 se suspendieron las actividades al ser solicitados nuevos requerimientos por ese Instituto; posteriormente el 14 de diciembre de 2016 se solicita revisión técnica en el inmueble con el propósito de hacer constar los avances efectuados en la obra, contando con trabajos de desmontaje de la estructura dañada, reforzamiento interno de la fachada y trabajos de albañilería en planta baja. Se solicita se permita continuar con los trabajos de albañilería y reforzamiento estructural. -----

En fecha 16 de enero de 2023, la propietaria permitió el acceso al interior del inmueble de mérito a efecto de corroborar que no se ejecuta ningún trabajo de intervención en el mismo, en el que se constató al interior en el pasillo de acceso madera apilada la cual está trazada en los laterales de dicho pasillo, así como, rollo de malla electrosoldada y costales con residuos de materiales diversos (cascajo y residuos urbanos), en un patio central se apreció el apuontalamiento con polines en los vanos de accesos los cuales por sus características no son de reciente colocación y presentan deterioro por intemperismo, en dicho patio se encuentra la acumulación de residuos de aparentemente 40 m<sup>3</sup> con presencia de maleza, en la parte posterior se observa un área con características de abandono. Durante la diligencia no se ejecuta ninguna actividad constructiva en el sitio. -----

En relación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10013-2022, de fecha 17 de noviembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación objeto de investigación se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió Dictamen Técnico para



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-80-SOT-63

llevar a cabo actividades de intervención en el inmueble. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3591/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza en área de conservación patrimonial y zona de monumentos históricos perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. -----

Asimismo, indicó que está considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría y colinda con el número 17 de la Calle República de Argentina con nivel de protección 1, el número 33 de la calle San Idelfonso con nivel de protección 2, ambos considerados de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría; con el 29 de Calle Idelfonso con nivel de protección 2 considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría y con el número 31 de Calle Idelfonso incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Adicionalmente informó que no se registran antecedentes de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno, para el inmueble investigado. -----

Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-9863-2022, de fecha 10 de noviembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si emitió autorización para realizar actividades de intervención en el inmueble de mérito, informando las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta al requerimiento. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio AC/DGODU/2182/2022, de fecha 28 de noviembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que una vez realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, ambas dependientes de esa Dirección, no se cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. Asimismo, indicó que con oficio AC/DGODU/2183/2022, de fecha 28 de noviembre de 2022 se envió oficio AC/DGODU/2183/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022 a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc se lleve a cabo visita de verificación y en su caso se apliquen las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, no se desprende la ejecución de alguna intervención en el inmueble de mérito, por lo que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27, fracción VI de la Ley Orgánica de Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-80-SOT-63

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AC/DGODU/2183/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, e imponer las sanciones que resulten procedentes a fin de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-9863-2022, de fecha 10 de noviembre de 2022, así como, lo determinado al escrito de fecha 19 de septiembre de 2017 ingresado en la Oficialía de Partes de ese Instituto en fecha 02 de octubre de 2017, en caso de llevar algún procedimiento relativo a la restauración del inmueble de mérito hacer de conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de garantizar la protección y conservación del inmueble considerado de valor histórico, y cumplir con lo previsto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle República de Argentina número 21, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica zonificación Habitacional con Oficinas, \*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 de la Ciudad de México para establecer la altura permitida, 20 % mínimo de área libre); se localizan en Área de Conservación Patrimonial y zona de monumentos históricos perímetro A del Centro Histórico, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4. -----

El inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Colinda con los inmuebles ubicados en el número 17 de la Calle República de Argentina, 33 de la calle San Idelfonso, ambos considerados de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría; con el 29 de Calle Idelfonso considera de valor urbano



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-80-SOT-63

arquitectónico por esa Secretaría y con el número 31 de Calle Idelfonso incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un inmueble preexistente conformado por 3 niveles, la planta baja a doble altura en donde se ubican 2 locales comerciales, no ostenta letrero con datos de obra, por un resquicio del acceso principal del inmueble se observó madera apilada producto del retiro de carpintería propia del inmueble, rollos de armex, disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial; así también se observa un pasillo que comunica con una escalera se encuentra apuntalado con polines de madera; adicionalmente se apreció maleza en la parte superior del inmueble. -----
3. La propietaria permitió el acceso al interior del inmueble de mérito, en el que se constató al interior en el pasillo de acceso madera apilada la cual esta trazada en los laterales de dicho pasillo, así como, rollo de malla electrosoldada y costales con residuos de materiales diversos (cascajo y residuos urbanos), en un patio central se apreció el apuntalamiento con polines en los vanos de accesos los cuales por sus características no son de reciente colocación y presentan deterioro por intemperismo, en dicho patio se encuentra la acumulación de residuos de aparentemente 40 m<sup>3</sup> con presencia de maleza, en la parte posterior se observa un área con características de abandono. Durante la diligencia no se ejecuta ninguna actividad constructiva en el sitio. -----
4. Del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, no se desprende la ejecución de alguna intervención en el inmueble de mérito, por lo que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27, fracción VI de la Ley Orgánica de Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AC/DGODU/2183/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, e imponer las sanciones que resulten procedentes a fin de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-9863-2022, de fecha 10 de noviembre de 2022, así como, lo determinado al escrito de fecha 19 de septiembre de 2017 ingresado en la Oficialía de Partes de ese Instituto en fecha 02 de octubre de 2017,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-80-SOT-63

en caso de llevar algún procedimiento relativo a la restauración del inmueble de mérito hacer de conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de garantizar la protección y conservación del inmueble considerado de valor histórico, y cumplir con lo previsto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.-----

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución al Instituto Nacional de Antropología e Historia 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/EBP/GBM  
LQV

Medellín 202, piso X, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13621