



Expediente: PAOT-2019-50-SOT-23

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer de su de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-50-SOT-23, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 2 de enero de 2019, una persona que en apego a los 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Manuel Doblado número 84, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de enero de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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, VII, 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 90 de su Reglamento.

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal “Centro Histórico” vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

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



Expediente: PAOT-2019-50-SOT-23

**Desarrollo Urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva)**

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H/\*25 (Habitacional, \*Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica requiere de dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para establecer la altura permitida, 25 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para plazas y centros comerciales se encuentra prohibido.-----

Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de 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 colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes 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 se localiza dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro “B”.-----

Asimismo, se desprende que para ese inmueble se cuenta con antecedentes de 11 Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos en fecha 25 de enero de 2019, con folios 3361-151LEGR19, 3358-151LEGR19, 3355-151LEGR19, 3350-151LEGR19, 3348-151LEGR19, 3343-151LEGR19, 3338-151LEGR19, 3335-151LEGR19, 3330-151LEGR19, 3328-151LEGR19 y 3325-151LEGR19, emitidos para los locales del 1 al 11 respectivamente, ubicados al interior del inmueble objeto de investigación, en los que se certifica la zonificación H/\*25 (Habitacional, \*Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica requiere de dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para establecer la altura permitida, 25 % mínimo de área libre), así como los usos permitidos para Habitacional.-----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató trabajos de construcción en un cuerpo constructivo de un nivel sin ostentar letrero con datos de obra, en el último reconocimiento se constató un inmueble de un nivel subdividido en locales comerciales 2 destinados a la venta de gorras y playeras.-----

En relación con lo anterior, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0399/2019, de fecha 26 de febrero de 2019, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos, dentro del polígono denominado Perímetro B del Centro Histórico de la



**Expediente: PAOT-2019-50-SOT-23**

Ciudad de México, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, asimismo, indicó que no se registra antecedente alguno del predio objeto de investigación.

En razón de lo anterior esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por los trabajos que se ejecutaron en el predio de mérito e imponer las medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables.

Al respecto, mediante oficio INVEAD/DG/0506/2019, de fecha 8 de mayo de 2019, la Directora General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que del Informe de Evidencias de Reconocimiento Asociado al Proceso de Reconocimiento de Objeto a Verificar de fecha 22 de abril de 2019, realizado se advierte que ya que no existe inmueble en el lugar presuntamente fue demolido, se observan locales comerciales, situación que no permitió ejercer las acciones de verificación correspondientes.

Así también, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si emitió autorización para realizar actividades de intervención en el inmueble objeto de investigación, en su caso informar las características de los trabajos y copia de los mismos; sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta a lo solicitado.

Adicionalmente, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio; sin que a la fecha de emisión diera respuesta a lo solicitado.

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de mérito se cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva, Proyecto de protección a colindancias y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio DGODU/0822/2019, de fecha 4 de marzo de 2019, informó que no se encontró antecedente alguno en materia de construcción para el predio objeto de investigación.

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta a la página electrónica de la herramienta Google Earth, de la que se obtuvo imágenes del predio objeto de investigación de los meses de septiembre de 2008, marzo de 2011 y noviembre de 2016, en las que se observa la existencia de un inmueble en pie de dos niveles, como se muestra en las siguientes imágenes:





Expediente: PAOT-2019-50-SOT-23

Imagen tomada de Google Maps



Imagen tomada de Google Maps de fecha noviembre de 2016



Imagen obtenida del reconocimiento de hechos de fecha 15 de enero de 2019, se observó un inmueble de un nivel correspondiente a obra nueva, sin ostentar letrero con datos de la obra.

En ese sentido, del análisis de las imágenes se desprende que para el año de 2016 el inmueble objeto de investigación contaba con 2 niveles, por lo que se presume que se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente y la ejecución de obra nueva de un inmueble de un nivel con una altura aproximada de 4.5 m.--

Ahora bien, para los trabajos de obra nueva de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de 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.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción por los trabajos que se ejecutan en el inmueble objeto de investigación, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a efecto de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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, 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

- Al inmueble ubicado en Calle Manuel Doblado número 84, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la



Expediente: PAOT-2019-50-SOT-23

zonificación H/\*25 (Habitacional, \*Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica requiere de dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para establecer la altura permitida, 25 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para plazas y centros comerciales se encuentra prohibido.-----

Le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con 11 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedidos en fecha 25 de enero de 2019, con folios 3361-151LEGR19, 3358-151LEGR19, 3355-151LEGR19, 3350-151LEGR19, 3348-151LEGR19, 3343-151LEGR19, 3338-151LEGR19, 3335-151LEGR19, 3330-151LEGR19, 3328-151LEGR19 y 3325-151LEGR19, emitidos para los locales del 1 al 11 respectivamente, ubicados al interior del inmueble objeto de investigación.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató trabajos de construcción en un cuerpo constructivo de un nivel sin ostentar letrero con datos de obra, en el último reconocimiento se constató un inmueble de un nivel subdividido en locales comerciales 2 destinados a la venta de gorras y playeras.-----
3. El predio objeto de investigación se ubica en área de conservación patrimonial y en zona de monumentos históricos, no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, ni autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia para los trabajos de demolición total y obra nueva.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar vista de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) en el inmueble objeto de investigación, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de cumplir con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones procedentes a efecto de que el propietario cumpla plenamente el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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: -----



Expediente: PAOT-2019-50-SOT-23

-----  
**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 la persona denunciante, así 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.-----

JANC/IBP/GBM