



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 JUN 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-IO-62-SOT-43 relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 26 de julio de 2021, firmado por la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se estableció el inicio por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la investigación de oficio respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) construcción (demolición y obra nueva) por las intervenciones y modificaciones que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Leandro Valle número 4, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 12 de agosto de 2021. -

Para la atención de la investigación de oficio radicada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, 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 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, 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 MEDIDA PRECAUTORIA

En atención a lo instruido en el numeral PRIMERO, de los Acuerdos de Habilitación de días y horas para acciones vigilancia AHH-388 y AHH-391 de fechas 14 y 15 de julio de 2021, respectivamente personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas, de las cuales se desprende lo siguiente. -----

Reconocimiento de hechos de 14 de julio de 2021: "(...) Se observa un inmueble de 4 niveles de altura (...) en la planta baja se encuentra el acceso y ventanas cubiertos con papel (...) se perciben emisiones sonoras provenientes de martillos neumáticos, en el acceso se encuentra un escrito dirigido a la Dirección general de Obras y Desarrollo urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, con sellos de recepción del 28 de junio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

de 2021, en el que se informa el inicio de trabajos de obra menor al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcción para la ciudad de México. En este momento somos atendidos por una persona que se ostenta como el encargado de la obra (...) manifiesta no contar con ninguna documental que avalen las actividades de construcción (...) finalmente no se observa, letrero de obra con los datos de registro de manifestación de construcción (...). -----

Acuerdo de fecha 15 de julio de 2021 emitido dentro del expediente de investigación citado al rubro; por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I II III V VII IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en cuyo punto PRIMERO se ordena imponer como acción precautoria SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS que se realizan en el inmueble ubicado en calle Leandro Valle número 4, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Handwritten mark: H
Acta Circunstanciada de Imposición de Medida Precautoria (Suspensión Total) de fecha 15 de julio de 2021: "(...) demolición parcial de un mezzanine, así como de un baño, se retira la estructura metálica de plafón y tablaroca, se está instalando una estructura metálica para ocultar las instalaciones. Se está delimitando el local mediante muros de block, se está levantando el acabado de piso para cambio del mismo. Se van a cambiar las instalaciones hidráulicas y sanitarias. Se retira bastidores de las columnas, se levanta área segura de block y trabes y castillos de concreto (...). -----

Handwritten mark: U
Reconocimiento de hechos de fecha 16 de julio de 2020: "(...) se observa a un trabajador de la construcción en el acceso del predio intervenido, se perciben ruidos de obra al interior del inmueble (...) se presenta el arquitecto David García Servín a quien se le [exhorta] a que respete el estado de suspensión impuesto por esta autoridad el 15 de julio del presente (...) por lo que procede a dar instrucciones para que el personal se retire, acto seguido se retiran paulatinamente llevando consigo herramienta y equipo (...) Personal de la PAOT continua en el lugar contabilizando la salida de aproximadamente 21 trabajadores de la construcción, al respecto el arquitecto García Servín refiere que solo se quedaron 3 personas al resguardo del equipo (...). Durante el retiro del personal se puede constatar desde la vía pública al interior del inmueble que se llevó a cabo la demolición de una trabe ubicada en el mezzanine, así como la acumulación de cascajo en la entrada con una altura aproximadamente de dos metros (...). -----

Handwritten mark: H
Reconocimiento de hechos de fecha 17 de julio de 2021: "(...) desde la vía pública al frente del predio se escuchaba movimiento de material y apaleo del mismo (...) se solicitó apoyo a la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México acto seguido al acercarnos al inmueble observamos una persona la cual por sus características físicas se presume es trabajador (...) quien dijo llamarse Miguel Ángel Galeno Aguilera de 28 años (...) se le informo que se escuchaba movimiento de material y apaleo del mismo situación que por el momento se encuentra impedido para realizar por la Suspensión de Actividades impuestas al inmueble por esta Procuraduría conforme al Acuerdo de fecha 15 de julio de 2021 con folio AHHH-391 (...) se procedió a realizar una invitación a todas las personas que se encuentran dentro del mismo para que fuera desalojado y que únicamente podría permanecer un vigilante. A lo cual de manera voluntaria acceden, desalojando el inmueble un aproximado de 7 personas (...) todo lo anterior en presencia de elementos de la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad Ciudadana Sector Centro, quien dijo llamarse Miguel Ángel Galeno Aguilera procedió a colocar en la puerta de acceso una cadena con candado retirándose del lugar (...). -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

Posteriormente, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 02 de septiembre de 2021, realizó entre otras las siguientes manifestaciones: "(...) le solicitamos a Usted C. Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial lo siguiente: (...) Otorgar el levantamiento de la Suspensión de las Actividades Constructivas (...)", asimismo proporcionó como medio de prueba de entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Dictamen técnico para obra menor en área de conservación patrimonial SEDUVI/ DGOU/DPCUEP/1504/2021 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia con el número 289/21.-----
- Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con el número de oficio 1328-C/1252.-
- Copia simple de las memorias descriptivas de los trabajos a ejecutar.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc - (of. PAOT-05-300/300-801-2021 de fecha 15 de julio de 2021), se solicitó informar si respecto del predio que nos ocupa cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Aviso de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción de acuerdo con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte de instituto Nacional de Antropología e Historia, así como Permiso o autorización para la colocación de un anuncio adosado a marquesina. -----

Al respecto, mediante oficio DGODU/1081/2021 de fecha 20 de julio de 2021 la referida Dirección informó que respecto del predio que nos ocupa, en su archivos existen diversos **Avisos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial** en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de fecha 14 de diciembre de 2015, 11 de febrero de 2016 y 14 de septiembre de 2016, sin embargo no obra el aviso con sellos visible de la alcaldía Cuauhtémoc de fecha 28 de junio de 2018, constatado durante los reconocimientos de hechos realizados en el inmueble de mérito. -----

A la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México - (of. PAOT-05-300/300-1212-2021 de fecha 20 de septiembre de 2021), se solicitó informar si respecto del predio de mérito se cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1504/2021 de fecha 24 de agosto de 2021 y en su caso si los trabajos constatados por esta Subprocuraduría se apegan a lo autorizado en dicho dictamen, para tales efectos por parte de esta Subprocuraduría se coordinó visita en el inmueble investigado, la cual se realizó el 7 de octubre de 2021. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de julio de 2021: "(...) desde la vía pública no se constata persona alguna al interior del inmueble en plata baja, ni trabajos al interior del mismo. Se solicita el apoyo de personal de la Secretaría de Seguridad Pública por lo que se tocó la puerta en varias ocasiones sin obtener respuesta. Al interior se constata una cadena con candado sobre la puerta (...)".

Acuerdo de fecha 6 de octubre de 2021 emitido dentro del expediente de investigación citado al rubro; por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I II III V VII IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en cuyo punto PRIMERO llévase a cabo el levantamiento provisional de los sellos de SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS impuesto por esta procuraduría en el inmueble ubicado en calle Leandro Valle, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -

Acta Circunstanciada de Imposición de Levantamiento provisional de suspensión de las actividades constructivas de fecha 7 de octubre de 2021: "(...) Se realiza levantamiento provisional de los sellos de suspensión (...) autorizó (...) ingreso al inmueble. (6) 7-10-2021. En compañía del ing. Arq. Fernando Guillermo Valero Díaz de la Coordinación Nacional de Monumentos INAH, Ing. Gilberto Larauri Pérez Sub. Conservación del INBAL, Arq. Ana María Lara Gutiérrez, SEDUVI, se realiza el recorrido al interior del inmueble y manifiesta que se revisara la memoria presentada y para cotejar y que se cumpla con lo observado (...)".

REQUERIMIENTO DE MANIFESTACIONES Y PRESENTACIÓN DE PRUEBAS

Se giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o director responsable del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral encargada de los trabajos que se ejecutan en el inmueble objeto de denuncia, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 22 de julio de 2021, realizó entre otras las siguientes manifestaciones: "(...) le solicitamos a Usted C. Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial lo siguiente (...) Otorgar el tiempo necesario para la entrega de las licencias y o permisos gestionados ante el INAH, INBAL, y a SEDUVI. (...) Otorgar el levantamiento de la suspensión de la Actividades Constructivas. (...)", sin proporcionar elementos probatorios anexos al escrito de referencia. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 23 de julio de 2021, se previno al promovente para proporcionar copia certificada u original de las documentales con las cuales acreditara el carácter de apoderado legal con el que se ostenta, así como de la escritura pública con que demuestre la propiedad del inmueble en cuestión; de no hacerlo se tendrá por no presentada dicha solicitud. -----

Posteriormente, mediante escrito recibido en esta Entidad el 03 de agosto de 2021, la persona promovente del inmueble de mérito, proporcionó copia simple del instrumento notarial número 82. 360 fojas 32, 33 y 35 de fecha 12 de junio de 2001, documental que resultó insuficiente para tener por acreditada la personalidad con la que se ostentó, por lo que esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 03 de agosto de 2021, se hace efectivo el apercibimiento realizado mediante oficio de fecha 23 de julio de 2021 y en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito de cuenta, por no reconocida la personalidad ni el interés jurídico ante esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI 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 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 de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del 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. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación **Habitacional */25 (Habitacional, Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere Dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 25% mínimo de área libre).** -----

Adicionalmente, **le aplica la Norma de Actuación número 4, Áreas de Conservación Patrimonial** (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; 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), toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, **por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.** -----

Así mismo, el inmueble investigado se localiza dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A", por lo que **los inmuebles dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia.** Adicionalmente es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere del visto bueno de dicho Instituto. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles de altura, en la planta baja se encuentra el acceso de un local y ventanas cubiertos con papel, se percibieron emisiones sonoras provenientes de martillos neumáticos, en el acceso se observó un escrito dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, con sellos de recepción del 28 de junio de 2021, en el que se informó el inicio de trabajos de obra menor al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcción para la ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

Al respecto la referida Dirección General mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2293/2021, informó en primer lugar que en la base de datos de esa Unidad Administrativa, se cuenta con el oficio Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1504/2021 de fecha 24 de agosto de 2021, así mismo señaló que el dictamen mencionado, tomo en consideración los trabajos constatados en la diligencia de fecha 7 de octubre de 2021. -----

A la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia - (of. PAOT-05-300/300-1214-2021 y of. PAOT-05-300/300-3595-2021 de fechas 20 de septiembre y 5 de noviembre de 2021), se solicitó informar si esa Coordinación emitió la autorización número 289/21 de fecha 29 de julio de 2021 y en su caso informar si lo autorizado en dicho instrumento se adecua a los trabajos constatados en la diligencia de fecha 7 de octubre de 2021. -----

Al respecto, dicha Coordinación mediante oficio 401.2C.6-2021/2209 de fecha 23 de noviembre de 2021 informó que efectivamente se emitió en esa Unidad Administrativa la autorización referida en el párrafo que antecede y que los trabajos constatados en fecha 7 de octubre de 2021, se adecuan a dicha autorización.

A la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México - (of. PAOT-05-300/300-1212-2021 de fecha 20 de septiembre de 2021), se solicitó informar si respecto del predio de mérito se cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1504/2021 de fecha 24 de agosto de 2021 y en su caso si los trabajos constatados por esta Subprocuraduría se apegan a lo autorizado en dicho dictamen, para tales efectos por parte de esta Subprocuraduría se coordinó visita en el inmueble investigado, la cual se realizó el 7 de octubre de 2021. -----

A la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México - (of. PAOT-05-300/300-3170-2022 de fecha 21 de abril de 2022), se solicitó informar si respecto del predio de mérito se cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, para el uso de suelo de banco, así como los certificados emitidos para el inmueble. -----

Al respecto, la referida Dirección proporcionó 8 Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, que datan del año 1998 al 2000, en los cuales se hace constar la zonificación del inmueble investigado. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) construcción (demolición y obra nueva), como son Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 1º 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,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

Adicionalmente, es menester que durante reconocimientos de hechos posteriores, se observó que al interior del inmueble investigado se ejecutó la demolición parcial de un mezzanine, así como de un baño, se retiró la estructura metálica de plafón y tablaroca, se instaló una estructura metálica para ocultar las instalaciones, se delimitó el local mediante muros de block, se levantó el acabado de piso para cambio del mismo. Adicionalmente se informó a personal de esa Subprocuraduría que se realizaría el cambio de las instalaciones hidráulicas y sanitarias. -----

En relación con lo anterior, previo al análisis de la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), se analizará la materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva) al estar íntimamente ligadas, por lo que en ese tenor, es de suma importancia señalar que el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que las obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, entre otras, **son trabajos, obras que no afecten elementos estructurales, como es el caso de sustitución de acabados.** -----

Así también, el artículo 53 del mismo Reglamento, establece 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda cuando corresponda, (...) y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia (...)". -----

Adicionalmente, el artículo 28 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que respecto del predio que no ocupa en su archivos existen diversos Avisos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de fecha 14 de diciembre de 2015, 11 de febrero de 2016 y 14 de septiembre de 2016, sin embargo no obra el aviso con **sellos visible de la alcaldía Cuauhtémoc de fecha 28 de junio de 2018.** -----

Lo anterior, cobra relevancia pues de acuerdo con lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición y obra nueva consistentes en la delimitación de espacios interiores, por medio de muros de block, lo cual no encuadra en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, inclusive el mismo dispositivo legal, en su fracción VI, señala que si bien el Aviso podría amparar demoliciones de hasta de 60 m², solo podrían realizarse en una edificación de un solo piso, sin embargo esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o que se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Es ese mismo orden de ideas, si bien, de acuerdo con las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que, previo a la realización de los trabajos de intervención consistentes en demolición parcial al interior del inmueble, así como la delimitación de espacios interiores a base muros de block y rehabilitación en general, de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y dentro polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A", se debió de contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, situación que no aconteció en un primer momento en el asunto que nos ocupa, por lo que **esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, **emitió Acuerdo de fecha 15 de julio de 2021 emitido dentro del expediente de investigación citado al rubro; por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en cuyo punto **PRIMERO se ordena imponer como acción precautoria SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS** que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Leandro Valle, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc y con esto evitar daños irreparables en el caso particular del inmueble ubicado dentro de las áreas de conservación patrimonial y afecto al patrimonio cultural urbano por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y localizado dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A". -----

Dicho lo anterior y derivado de la imposición de la medida precautoria por es esta Subprocuraduría, se promovió que el representante legal de la persona moral responsable de los trabajos constados en el predio de mérito, realizara los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y autorizaciones ante las autoridades competentes, para realizar de ser el caso trabajos de remodelación y/o demolición, a fin de regresar el inmueble a su estado original o en su defecto que las autoridades administradoras valoraran la viabilidad de los trabajos a fin se conservar las características artísticas, históricas y patrimoniales que dieron lugar a la catalogación del inmueble que nos ocupa. -----

Es por esto que como ha sido mencionado en el apartado **REQUERIMIENTO DE MANIFESTACIONES Y PRESENTACIÓN DE PRUEBAS**, quien se ostentó como representante legal de la persona moral responsable de los trabajos que se ejecutaron en el inmueble ubicado Calle Leandro Valle número 4, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, mediante escritos presentado ante esta Procuraduría, particularmente el de fecha 02 de septiembre de 2021, aportó como elementos probatorios copias simples de los siguientes documentos: -----

- Dictamen técnico para obra menor en área de conservación patrimonial SEDUVI/ DGOU/DPCUEP/1504/2021 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia con el número 289/21.-----
- Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con el número de oficio 1328-C/1252.-
- Copia simple de las memorias descriptivas de los trabajos a ejecutar.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

Es menester señalar que las documentales antes referidas, esta Subprocuraduría corrobora su existencia con el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respectivamente. -----

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer y de constatar que efectivamente los trabajos ejecutados corresponden con lo autorizado por las autoridades administradoras, **de manera conjunta se realizó un recorrido con 7 de octubre de 2021, con representantes del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las cuales realizaron una revisión y cotejo con la memoria descriptiva presentada, corroborando que efectivamente se tratan de los trabajos autorizados.**-----

Al respecto, esta **Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como los artículos 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de manera supletoria, **emitió Acuerdo de fecha 02 de diciembre de 2021, dentro del expediente de investigación citado al rubro; en el cual, en el punto de acuerdo PRIMERO se instrumente el levantamiento de la medida precautoria impuesta al inmueble ubicado en Calle Leandro Valle número 4, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue ejecutada el 15 de julio de 2021. Dicho lo anterior, se levantó de manera definitiva el estado de SUSPENSIÓN que recayó al inmueble que nos ocupa.**-----

En conclusión, a partir de la imposición de la medida precautoria el representante legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de denuncia obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras inclusive se logró realizar un recorrido al interior del inmueble a efecto de que dichas autoridades corroborara que lo que habían autorizado documentalmente, correspondiera con lo que materialmente se ejecutó, lo que permitió conservar las características del inmueble ubicado dentro de las áreas de conservación patrimonial, zona de monumentos históricos y afecto al patrimonio cultural urbano por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y que dieron lugar a dicha catalogación. -----

No obstante lo anterior, se colige en primer lugar que **los trabajos ejecutados** en el inmueble de mérito si bien contaron con las autorizaciones en materia de conservación patrimonial, los mismo **no se ubican en los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Contracciones de la Ciudad de México**, por lo que en consecuencia debieron contar con Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo dicha situación **no acontece** considerando la información proporcionada por la Dirección General de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que corresponde a Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Por último, **respecto a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo)**, de acuerdo con las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, en el inmueble de mérito posterior a la conclusión de los trabajos que se ejecutan, **se pretende la operación de una sucursal bancaria**, no obstante lo anterior de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación Habitacional */25 (Habitacional, Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere Dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 25% mínimo de área libre), **el uso de suelo para Banco, no aparece como permitido.**-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

Es importante señalar, que a efecto de mejor proveer, a solicitud de esa Subprocuraduría, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto del inmueble que nos ocupa, se cuenta con 8 Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, que datan del año 1998 al 2000, en los cuales se hace constar la zonificación del inmueble investigado que corresponde a CB 4/10 (Centro de Barrio, altura 4 niveles, 10% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para Banco y Casas de cambio se encuentra permitido), zonificación que le otorgaba el entonces Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, mismo que fue modificado por el Programa Parcial de Desarrollo "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 7 de septiembre de 2000. -----

Así mismo, esa Dirección informó que no se tiene conocimiento si los Certificados antes mencionados han sido ejercidos en la vigencia de los mismos que era de un año a partir de su emisión, a menos de que se modifique el uso de suelo, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y/o Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----

Por lo anterior, al haber existido una modificación del uso del suelo por la expedición del Programa Parcial de Desarrollo "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, los 8 certificados antes proporcionados por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, carecen de vigencia, aunado que al no contar con Certificado por Derechos adquiridos para el uso de suelo de Banco, dicha actividad no estaría permitida. Por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 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 Centro Histórico al predio objeto de investigación, le aplica la zonificación Habitacional *7/25 (Habitacional, Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere Dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 25% mínimo de área libre); le aplica la Norma de Actuación número 4, Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Adicionalmente, se localiza dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A", por lo que los inmuebles dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Adicionalmente, es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere del visto bueno de dicho Instituto. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles de altura, en la planta baja se encuentra el acceso de un local y ventanas cubiertos con papel, se percibieron emisiones sonoras provenientes de martillos neumáticos, posteriormente se pudo constatar que al interior se ejecutó la demolición parcial de un mezzanine, así como de un baño, se retiró la estructura metálica de plafón y tablaroca, se instaló una estructura metálica para ocultar las instalaciones, se delimitó el local mediante muros de block, se levantó el acabado de piso para cambio del mismo. -----
3. Los trabajos referidos en el punto que antecede, se realizar en un primer momento, sin contar con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial por parte de Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
4. Relacionado con lo señalado en el párrafo anterior, esta Subprocuraduría, en fecha 15 de julio de 2021, emitió Acuerdo mediante el cual ordenó imponer como acción precautoria la **Suspensión** de las actividades de intervención que se realizaban en el inmueble investigado. -----
5. El representante legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación, **obtuvo las autorizaciones** por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, **para realizar los trabajos de intervención que se realizan en el inmueble.** -----
6. Mediante Acuerdo de fecha 02 de diciembre de 2021, esta Subprocuraduría ordenó el levantamiento del estado de **Suspensión** de manera definitiva para inmueble ubicado en **Calle Leandro Valle número 4, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.** -----
7. Derivado de la imposición de la medida precautoria el representante legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras inclusive se logró realizar un recorrido al interior del inmueble a efecto de que dichas autoridades corroborara que lo que habían autorizado documentalmente, correspondiera con lo que materialmente se ejecutó, lo que permitió conservar las características del inmueble ubicado dentro de las áreas de conservación patrimonial, zona de monumentos históricos y afecto al patrimonio cultural urbano por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y que dieron lugar a dicha catalogación. -----
8. Los trabajos ejecutados, se pretenden amparar mediante un Aviso de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, que de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc no obra en la misma, adicionalmente los trabajos constatados no se ubican en ninguno de los supuestos establecidos en el referido artículo 62, por lo que requerían Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo los trabajos se ejecutaron sin contar con dicho trámite. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-IO-62-SOT-43

9. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que en el inmueble investigado se pretende realizar la actividad de Banco, no obstante de acuerdo con lo informado por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, si bien dicha actividad se encontraba permitida, hasta antes de la publicación del Programa Parcial de Desarrollo "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 7 de septiembre de 2000, al existir una modificación del programa y del uso del suelo, los certificados emitidos para el predio (8) no cuentan con vigencia y al no contar con Certificado de Uso de suelo por Derechos Adquiridos y de conformidad con la zonificación aplicable actualmente, el uso de suelo para Banco, no se encuentra permitido. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, imponer las sanciones que conforme a derechos correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución 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. -----