



Expediente: PAOT-2022-6242-SOT-1567



En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (modificación)

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 Arqueológicas, Artísticas e Históricas 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. -----

Por su parte, 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico, le aplica la zonificación H/*/25 (Habitacional, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25 % mínimo de área libre). ---

Se declara que el presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en el expediente de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con el número de expediente PAOT-2022-6242-SOT-1567.

En la Ciudad de México, a los 15 días del mes de mayo del 2022.



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

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 **afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico** por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia** dentro del perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y zona histórica perímetro A.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un inmueble preexistente de 3 niveles con un establecimiento sin denominación en planta baja, con giro de venta de ropa, en el área común del predio, se constata la existencia de diversos cuerpos constructivos preexistentes de 3 niveles de altura, no se constató trabajos constructivos de ningún tipo, no se observa material y/o herramienta, ni letrero que ostente datos. Adicionalmente, se identificó la delimitación con herrería en un área con cubierta vegetal en el sitio, así como la colocación de una reja y herrería en el área común. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría derivado del oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra, en el que se requirió la presentación de pruebas, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuentan con los permisos y autorizaciones. En respuesta, mediante correos de fecha 08 de enero de 2023, una persona que se ostentó como propietaria del interior objeto de denuncia manifestó, entre otros aspectos, que tiene de conocimiento que su domicilio se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial y en ningún momento ha afectado la estructura del inmueble ni sus áreas verdes comunes por lo que no requiere ninguna autorización y la delimitación del área verde se realizó para su protección y conservación, acreditando ese dicho con placas fotográficas presuntamente relacionado con las actividades realizadas en el lugar. -----

En razón con lo anterior, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, prevé que se entiende como áreas y bienes de uso común aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esa Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno. -----



Así también, el artículo 21 fracción VII de la misma Ley, establece que queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad.-----

No obstante, lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10846-2022 de fecha 15 de diciembre de 2022 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, colinda o cuenta con alguna protección por parte de, o si se emitió el Dictamen Técnico para realizar actividades de intervención en el predio objeto de denuncia.-----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3960/2022 de fecha 21 de diciembre 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, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en área de actuación. Conforme al Sistema de Información Geográfica de esa Secretaría el inmueble de mérito es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia e incluido en el "IX Anexos - Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el numero consecutivo 1976, pág. 151. Así también, indicó que derivado de la búsqueda de los archivos que obran en esta unidad administrativa, no se localizó la emisión de Dictamen Técnico u Opinión Técnica, referente al predio de consulta. -----

Así también, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-11029-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, al Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si emitió autorización para realizar actividades de intervención en el inmueble de mérito y en su caso, indicar las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos. En caso contrario, instrumentar acciones de inspección de los trabajos que se realizaron en el inmueble de mérito. Sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución. -----

Adicionalmente, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10935-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si en sus archivos obran documentales con las que se acredite trabajos de Construcción en el sitio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/00094/2023 de fecha 12 de enero de 2023, informó que una vez realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de datos de esa Dirección y no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. Adicionalmente, indicó que



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6242-SOT-1567

mediante oficio AC/DGODU/00095/2023, de misma fecha se solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía se lleve a cabo procedimiento de verificación correspondiente. -----

En conclusión, en el sitio objeto de denuncia no se ejecutaron trabajos de construcción (modificación), solo se delimitó un área de uso común con herrería para protección de la cubierta vegetal, así como, la colocación de una reja y herrería en el área de uso común en el sitio, lo que no requiere contar con Registro de Manifestación de Construcción conforme al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin embargo, contraviene lo previsto en el artículo 21 fracción VII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.-----

Es de señalar que, respecto a los hechos manifestados por la persona denunciante de: "(...) *me encuentro en desacuerdo al igual que otros vecinos y vecinas por la invasión de las áreas de uso común del predio, ya que la vecina (...) a cercado una parte que corresponde a un área común con una reja metálica (...)*", se informa que es competencia de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, quien tiene por objeto procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de la misma en términos de lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley en comento, misma que inicia sus actuaciones a instancia de la parte interesada teniendo como vías para presentar la queja la escrita, llamada telefónica y medios electrónicos, que pueden ser consultados en la página electrónica <https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/>; por lo que se sugiere a la persona denunciante, acudir a dicha Dependencia. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-11029-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar el resultado de la visita solicitada mediante oficio AC/DGODU/00095/2023 de fecha 12 de enero de 2023 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía. -----

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 Chile número 47, interior S-101, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/*/25 (Habitacional, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25 % mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico; se localizan en Área de Conservación Patrimonial, 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 dentro del perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de autorización y dictamen técnico. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos practicado por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble preexistente de 3 niveles con un establecimiento sin denominación en planta baja, con giro de venta de ropa, en el área común del predio, se constata la existencia de diversos cuerpos constructivos preexistentes de 3 niveles de altura, no se constató trabajos constructivos de ningún tipo, no se observa material y/o herramienta, ni letrero que ostente datos. Adicionalmente, se identificó la delimitación con herrería en un área con cubierta vegetal en el sitio, así como la colocación de una reja y herrería en el área común. -----
3. No cuenta con Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para la colocación de la herrería que delimita el área de uso común con cubierta vegetal. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. -----
5. En el sitio objeto de denuncia no se ejecutaron trabajos de construcción (modificación), solo se delimitó un área de uso común con herrería para protección de la cubierta vegetal, así como, la colocación de una reja y herrería en el área de uso común en el sitio, lo que no requiere contar con Registro de Manifestación de Construcción conforme al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin embargo, contraviene lo previsto en el artículo 21 fracción VII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-11029-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6242-SOT-1567

7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar el resultado de la visita solicitada mediante oficio AC/DGODU/00095/2023 de fecha 12 de enero de 2023 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía. -----

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: -----

----- **RESUELVE** -----

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 al Instituto Nacional de Antropología e Historia y a la Dirección General de Gobierno de Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado previo. -----

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/BBP/GBM

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Calle de la Constitución, s/n, Centro Histórico, CDMX, México, D.F. 06000

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México