



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5300-SOT-1139

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 JUN 2024**

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 y VI, 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 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-5300-SOT-1139**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de octubre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Leandro Valle número 4 interior 105, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III y VII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes 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 y las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

#### En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación).

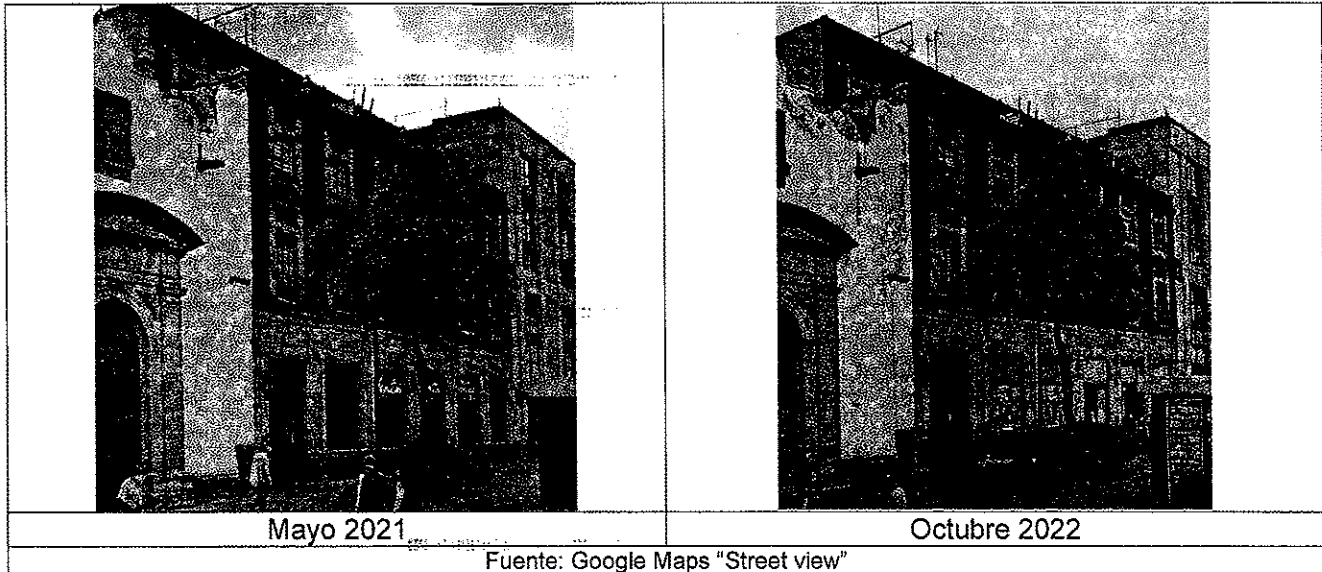
Previo al análisis de la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación), referente a los trabajos ejecutados en el inmueble ubicado en Calle Leandro Valle número 4 interior 105, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; es importante señalar que de la consulta a la herramienta multitemporal Streetview de la aplicación Google Maps, en la cual se desprende que en fecha de mayo de 2021, se observa un inmueble de 4 niveles de altura, cuyo último nivel esta remetido; ahora bien en planta baja se observan 4 ventanas y acceso peatonal de cristal con letreros de "renta" y "venta"; al costado izquierdo un acceso peatonal de herrería. Para octubre de 2022, en planta baja se encuentra en funcionamiento el banco denominado "Santander" (se muestran imágenes).



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5300-SOT-1139



Adicionalmente, de la consulta realizada al "Mapa de Inmuebles Catalogados" del sitio web **PATRIMONIO CULTURAL** de esta Procuraduría, de lo cual se desprende que el inmueble ubicado en Calle Leandro Valle número 4 interior 105, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, **cuenta con Autorización 289/21 de fecha 29 de julio de 2021** por parte del **Instituto Nacional de Antropología e Historia** para trabajos de obra consistentes en trabajos de mantenimiento al interior del inmueble (albañilería, tablaroca, acabados, instalaciones eléctricas, voz y datos y aire acondicionado para el nivel planta baja). -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Leandro Valle número 4, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **Habitacional\*** (número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica; 25% mínimo de área libre). -----

Así mismo dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por 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, adicionalmente se encuentra dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominado Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "A" y se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Dictamen u Opinión Técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de Autorización y/o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acrediten los trabajos realizados.. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de hechos en fecha 22 de noviembre de 2022, en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble preexistente con un local comercial en planta baja (banco), en la parte frontal del inmueble en su lado izquierdo se observó el acceso principal hacia los departamentos, cabe señalar que una persona habitante del inmueble permitió el acceso, se identificó el departamento número 105 en el primer nivel; el departamento de encuentra desocupado, no se observó gente al interior ni se percibieron emisiones sonoras relacionadas con trabajos constructivos, así como tampoco se observaron trabajadores o materiales propios de construcción. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5300-SOT-1139**

Por otro lado, se emitió oficio número PAOT-05-300/300-03466-2021 de fecha 04 de noviembre de 2021, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de investigación, mismo que fue notificado en fecha 22 de noviembre de 2021, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta por parte del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2293/2021** de fecha 07 de octubre de 2021, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que en los archivos y base de datos de esa Unidad Administrativa se localizó el siguiente oficio: -----

- Oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1504/2021** de fecha 24 de agosto de 2021, mediante el cual se emitió **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble aludido, consistentes en: adecuación de los espacios interiores para **uso de sucursal bancaria**, sustitución de instalaciones eléctricas dañadas, de voz datos, aire acondicionado, colocación de falsos muros y plafones de tablaroca, pisos de cerámica, de muebles y accesorios sanitarios, aplicación de pintura de muros y plafones interiores, limpieza de las descargas sanitarias que incluyen desazolve de los registros existentes, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de referencia. -----

**Es importante señalar que dicho Dictamen no corresponde a los trabajos ejecutados en el departamento 105 ubicado en primer piso, por lo que los hechos denunciados no se relacionan con lo informado por dicha Secretaría.** -----

Con relación a lo anterior, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio **AC/DGG/SVR/066/2022** de fecha 07 de enero de 2022, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 21 de octubre de 2021, personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutó orden de visita de verificación **AC/DGG/SVR/OVO/014/2021**, en el inmueble objeto de investigación, turnándose copia de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía, para la substanciación del procedimiento administrativo. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **INVEACDMX/DG/DEVA/0170/2022** de fecha 21 de febrero de 2022, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que el día 12 de febrero de 2022, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo Urbano al inmueble objeto de investigación; constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del citado Instituto para su legal calificación. -----

Durante el último reconocimiento de hechos en fecha 28 de mayo de 2024, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar el inmueble preexistente con las mismas características físicas sin intervenciones en facha identificadas desde el exterior, en planta baja se encuentra en funcionamiento el banco denominado "Santander"; durante la diligencia no se tuvo acceso al interior del inmueble por lo que no se pudo constatar trabajos de obra al interior del departamento 105, y desde la vía pública no se observó material, maquinaria o trabajadores ni se percibieron emisiones de ruido derivados de trabajos constructivos provenientes del interior del inmueble. -----

En conclusión, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio ubicado en Calle Leandro Valle número 4 interior 105, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **Habitacional\*** (número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona

Medellín 202, piso 5, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5300-SOT-1139

**Histórica), 25% mínimo de área libre.** Así mismo dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por 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, adicionalmente se encuentra dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominado Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "A" y se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. -----

Ahora bien, del análisis de las constancias que obran en el expediente, en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación), del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se da cuenta que al interior del inmueble se identificó el departamento número 105 ubicado en primer nivel, en el cual no se observaron trabajos constructivos, materiales, maquinaria o trabajadores propios de construcción ni se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del departamento; no obstante la persona denunciante, manifestó que se realizaron trabajos de remodelación. La Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizaron las respectivas visitas de verificación en las materias de su competencia, mismas que se encuentran en substanciación. -----

Corresponde la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, proporcionar a esta Entidad el resultado que recayó a la visita de verificación de fecha 12 de febrero de 2022, acompañado de la Resolución Administrativa emitida al efecto, para el inmueble ubicado en Calle Leandro Valle número 4 interior 105, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Entidad, el resultado de la visita de verificación con número **AC/DGG/SVR/OVO/014/2021 ejecutada al inmueble de referencia**, anexando copia de la Resolución emitida al efecto. -----

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, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Leandro Valle número 4, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **Habitacional\* (número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica), 25% mínimo de área libre.** Así mismo dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por 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, adicionalmente se encuentra dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominado Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "A" y se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de autorización, dictamen técnico y/o visto bueno por parte de las autoridades administradoras en el ámbito de su competencia. -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se ingresó al predio y ubicados frente al departamento 105, no se constataron trabajos constructivos, así como tampoco trabajadores, maquinaria o materiales de obra; cabe señalar que tampoco se percibieron emisiones sonoras relacionadas con trabajos de obra al interior del inmueble objeto de investigación, es importante mencionar, que el departamento se encuentra desocupado; y a decir de la persona denunciante dicho inmueble es objeto de remodelación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5300-SOT-1139**

3. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 21 de octubre de 2021, personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutó orden de visita de verificación **AC/DGG/SVR/OVO/014/2021**, en el inmueble objeto de investigación, turnándose copia de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía, para la substanciación del procedimiento administrativo; por lo que corresponde a Dicha Dirección General enviar a esta entidad el resultado que recayó a dicho procedimiento acompañado de copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----
4. La Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio **INVEACDMX/DG/DEVA/0170/2022** de fecha 21 de febrero de 2022, informó que el día 12 de febrero de 2022, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo Urbano al inmueble objeto de investigación; por lo que corresponde a la Dirección General de referencia enviar a esta Entidad el resultado que recayó a la visita de verificación, para el inmueble ubicado en Calle Leandro Valle número 4 interior 105, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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 y VI 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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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. -----

IGP/RAGT/JDR/C

