



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-53-SOT-46

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción 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-2022-IO-53-SOT-46, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de julio de 2022, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle República de Argentina número 110, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 18 de julio de 2022.-----

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

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

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

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-53-SOT-46

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. -----

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

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

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional con Comercio, *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.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-53-SOT-46

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 se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y zona de monumentos históricos perímetro B" del Centro Histórico.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble de 2 niveles preexistente, una persona que se ostentó como encargada de la obra refirió que los trabajos de obra son mediante un artículo 62, al interior se observó que en el predio se desplanta un condominio horizontal de vivienda, en donde se identificó una construcción de dos niveles (obra nueva) que conserva parte de un muro de la construcción preexistente, dicha construcción consiste en el montaje de perfiles metálicos de tipo tubular cuadrado para columnas, perfiles metálicos de tipo "I" para traveses, entrepiso de lámina acanalada (losacero) y muros perimetrales de mampostería, al momento de la diligencia no se realizaban trabajos constructivos.-----

En reconocimientos posteriores, se constató un inmueble preexistente conformado por 2 niveles, en la planta baja se ubican 2 accesorias correspondientes a locales comerciales uno con giro de tienda de abarrotes y otro de artículos varios, sin ostentar letrero con datos de obra, a decir de una persona que se ostentó como encargado del inmueble manifestó que en el mismo no se ejecuta ningún trabajo constructivo, desde un pasillo central del inmueble no se identificó al interior trabajadores y/o actividades constructivas y/o material.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio; sin que diera respuesta a lo solicitado.-----

En relación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7265-2022, de fecha 16 de agosto de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación objeto de investigación se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, si emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención en el inmueble e informar la altura máxima permitida conforme al Programa Parcial aplicable. En respuesta, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1858/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2385/2022 de fechas 29 de junio y 22 agosto de 2022, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza en área de conservación patrimonial y zona de monumentos históricos perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-53-SOT-46

Áreas de Actuación y no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno. -----

Asimismo, remitió fotografías del mes de junio de 2022 relacionadas con el inmueble objeto de investigación en donde presuntamente se observa la presencia de trabajadores, las cuales fueron remitidas por ciudadanos a dicha Secretaría. -----

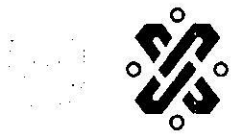
Adicionalmente, indicó que la altura y/o niveles se determina conforme a los Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica que señala el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y al inmueble de mérito le aplican los criterios 4 y 5 que a letra indican lo siguiente:-----

"(...) Criterio No. 4: En los casos donde el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia de altura máxima la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 4 niveles, con excepción de los proyectos de vivienda de interés social y popular, en los cuales se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5º nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del Criterio No. 5 para Determinar Alturas en Zona Histórica.

Criterio No. 5: Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1,2,3 o 4 según sea el caso, las crujiás ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m. de altura del nivel de banquetta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1ª crujiá. La altura resultante de las crujiás ubicadas hacia al interior del inmueble, deberá armonizar con las alturas de los inmuebles colindantes, además de que deben plantear un tratamiento de las colindancias y muros ciegos (...)".-----

Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-7326-2022, de fecha 16 de agosto de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si emitió autorización para realizar actividades de intervención en el inmueble de mérito, en caso de contar con la documentación requerida instrumentar acciones de inspección de las obras que se realizan en dicho inmueble. En respuesta, mediante oficio 401.2C.6-2022/1945 de fecha 02 de septiembre de 2022 informó que esa Autoridad no ha emitido autorización para llevar a cabo obras en el inmueble de mérito, por lo que instrumentarán las medidas técnicas y legales tendientes a salvaguardar el patrimonio histórico. -----

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio AC/DGODU/1073/2022, de fecha 18 de agosto de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que una vez realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, ambas dependientes de esa Dirección, no se cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. Asimismo, indicó que con oficio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-53-SOT-46

AC/DGODU/1072/2022, de misma fecha se envió a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc se lleve a cabo visita de verificación y en su caso se apliquen las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. -----

En conclusión, del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, se desprende la ejecución de intervención en el inmueble de mérito sin contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, ni autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AC/DGODU/1072/2022 de fecha 18 de agosto de 2022, e imponer las sanciones que resulten procedentes a fin de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar el resultado de las medidas técnicas y legales instrumentadas por ese Instituto a efecto de salvaguardar el patrimonio histórico y cumplir con lo previsto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble objeto de investigación, e imponer las sanciones procedentes. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle República de Argentina número 110, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica zonificación Habitacional con Comercio, *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); se localizan en Área de Conservación Patrimonial y zona de monumentos históricos perímetro B del Centro Histórico, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-53-SOT-46

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia para los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble de mérito. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble de 2 niveles de altura preexistente, al interior se observó que se desplanta un condominio horizontal de vivienda, en donde se identificó una construcción de dos niveles (obra nueva) que conserva parte de un muro de la construcción preexistente, dicha construcción consiste en el montaje de perfiles metálicos de tipo tubular cuadrado para columnas, perfiles metálicos de tipo "I" para trabes, entrepiso de lámina acanalada (losacero) y muros perimetrales de mampostería, al momento de la diligencia no se realizaban trabajos constructivos. -----

En reconocimientos se constató un inmueble preexistente conformado por 2 niveles, en la planta baja se ubican 2 accesorias correspondientes a locales comerciales uno con giro de tienda de abarrotes y otro de artículos varios, sin ostentar letrero con datos de obra, a decir de una persona que se ostentó como encargado del inmueble manifestó que en el mismo no se ejecuta ningún trabajo constructivo, desde un pasillo central del inmueble no se identificó al interior trabajadores y/o actividades constructivas y/o material. -----

3. Del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito particularmente del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, se desprende la realización de trabajos constructivos en el inmueble de mérito sin contar con alguna autorización. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AC/DGODU/1072/2022 de fecha 18 de agosto de 2022, e imponer las sanciones que resulten procedentes a fin de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -
5. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar el resultado de las medidas técnicas y legales instrumentadas por ese Instituto a efecto de salvaguardar el patrimonio histórico y cumplir con lo previsto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble objeto de investigación, e imponer las sanciones procedentes. -----

