



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **18 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 **PAOT-2022-AO-56-SOT-49**, relacionado con la investigación de oficio que se tramita en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Mediante acuerdo de fecha 02 de agosto de 2022, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones 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 por las actividades de obra realizadas en el inmueble ubicado en Calle Valladolid número 50, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada en esta Subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 12 de agosto de 2022.

Para la atención de la investigación iniciada por esta Entidad, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

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

En el presente expediente se realizó la investigación por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) y construcción como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, sus normas técnicas complementarias, todas vigentes para la Ciudad de México.

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



## 1. En materia de desarrollo urbano.

### 1.1 Conservación patrimonial.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HM/5/20/A<sup>x</sup> (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno).** -----

Además, de la consulta antes referida se desprende que dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de **valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y 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, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización o Visto Bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes y Literatura que acredite los trabajos realizados. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizó el primer reconocimiento de hechos como parte de acciones de vigilancia en **fecha 25 de julio de 2022**, desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar desde vía pública, un inmueble de 3 niveles de altura con un frente de 7 metros aproximadamente, con características arquitectónicas relevantes, la planta baja del inmueble en concreto cuenta con un acceso principal al costado sur y un local comercial al costado contrario, dentro del cual se observaron a **dos trabajadores realizando trabajos de remodelación**; así también, en la azotea de dicho inmueble se observaron **trabajadores de obra realizando la habilitación de una estructura metálica colocada sobre el pretil de la azotea**, la cual fue cubierta con una techumbre de panel prefabricada. Es de señalar que durante la diligencia no se observó letrero con información alguna sobre el proyecto en ejecución. -----

A efecto de allegarse de información, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de Instituto Nacional de Bellas Arte y Literatura, informó mediante **oficio número 1372-C/1065 de fecha 07 de septiembre de 2022**, que el inmueble objeto de denuncia se encuentra incluido en la Relación de ese Instituto de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo **no se localizó antecedente alguno en materia de construcción para dicho inmueble.** -----

De la misma manera, en respuesta a una primera solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante **oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2611/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022**, informó que para el predio de referencia, no se localizó antecedente alguno para realizar intervenciones en el inmueble de mérito. -----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante escrito presentado ante esta Entidad en **fecha 17 de noviembre de 2022**, una persona que se ostentó como propietario del inmueble en cuestión, presentó como medio probatorio, entre otros, la siguiente documental: -----

1. **Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3366/2022 de fecha de 09 de noviembre de 2022**, por medio del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió "(...) **dictamen**



**Expediente: PAOT-2022-AO-56-SOT-49**

*favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble señalado, consistentes en: instalación en la azotea de base para paneles solares fotovoltaicos, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original (...)*"; además, para la emisión del dictamen en comento, el promovente presentó copia simple del "AVISO PARA EFECTUAR INTERVENCIONES MENORES Y/O COLOCACIÓN DE ANUNCIOS EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO" con sello y número de folio 1625 de fecha 08 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble. -----

En razón de lo anterior, es importante señalar que durante el primer reconocimiento de hechos de fecha **25 de julio de 2022** realizado por personal adscrito a esta Entidad, los trabajos de obra que se ejecutaban en el predio objeto de denuncia, no contaban con las documentales correspondientes en materia de conservación patrimonial; además, si bien el promovente presentó ante esta Entidad el dictamen en materia de conservación patrimonial y el Aviso para intervenciones menores señalados anteriormente, dichos documentos fueron tramitados después de haber iniciado los trabajos de construcción; además, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3966/2022** de fecha **21 de diciembre de 2022**, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación consistentes en la instalación de una estructura metálica con cubierta de multipanel no corresponden a los trabajos autorizados por esa Dirección para la instalación de celdas fotovoltaicas. -----

Derivado de los incumplimientos señalados en el párrafo que antecede, mediante acuerdo de fecha **26 de julio de 2022**, esta Subprocuraduría determinó imponer como medida precautoria la suspensión de actividades de intervención que se realizaban en el inmueble objeto de denuncia, determinación que fue ejecutada en la misma fecha; no obstante, mediante auto de fecha **22 de noviembre de 2022** emitido por el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, derivado del juicio de nulidad promovido por el responsable de los trabajos constatados, se concedió la suspensión del acto reclamado, consistente en la imposición de la medida precautoria antes señalada, esto es que esta Entidad realizará el levantamiento de la misma; por lo que mediante acuerdo de fecha **01 de diciembre de 2022**, esta Subprocuraduría dio cumplimiento al mandato judicial antes señalado. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha **13 de enero de 2023**, personal especializado en funciones de verificación inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y dicho procedimiento se encuentra en substanciación; por lo que corresponde a dicha Dirección General resolver el procedimiento de verificación relacionada con el inmueble de mérito e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

## 1.2. Uso de suelo.

Al respecto, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, desde las inmediaciones del predio de mérito, se observó desde vía pública un letrero en el que se lee "CO-MADRE, coworking, oficinas privadas, espacios para eventos", y dichas actividades de ejercen en la totalidad del predio objeto de denuncia. -----

Asimismo, como se mencionó anteriormente de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación



Expediente: PAOT-2022-AO-56-SOT-49

**HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido, de conformidad con la tabla de usos de suelo anexa al programa en cuestión.** -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante el oficio AC/DGG/DG/SSSG/JUDGM/063/2023, que para el predio en cuestión cuenta con antecedente de Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con clave de establecimiento CU2013-05-08AVBA-00078818 para el establecimiento denominado NON-BLANK S.A de C.V con giro de alquiler de artículos en general. -----

Por lo anterior, es de señalar que **el giro para alquiler de artículos en general**, registrado en el aviso mencionado en el párrafo que antecede **no corresponde al giro de oficinas que se ejerce actualmente** en el predio de mérito, 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) a efecto de que el establecimiento que opera en el predio en cuestión cuente con las documentales que amparen su legal funcionamiento y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

## 2. En materia de construcción.

Por lo que respecta a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante el oficio AC/DGODU/1349/2022, que para el predio de mérito no localizó antecedente alguno en materia de construcción, por lo que mediante oficio AC/DGODU/1341/2022 la Dirección General en comento solicitó a la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía, **ejecutar el procedimiento de verificación en materia de construcción** correspondiente y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

Concatenando con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó mediante el oficio AC/DGG/SVR/861/2023, que para el inmueble de mérito, cuenta con visita de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/109/2023, ejecutada en fecha 09 de febrero de 2023 por personal especializado en funciones de verificación administrativa del Instituto de Verificación Administrativa asignando a esa Alcaldía, y las constancias de dicha visita se turnaron a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la misma Alcaldía, por lo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación -----

En conclusión, **de las documentales que obran en el expediente** al rubro citado se desprende que **los trabajos de obra ejecutados** en el inmueble objeto del presente instrumento, no contaron con las autorizaciones correspondientes en materia de construcción tramitadas ante Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/109/2023 iniciado al inmueble objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir 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



**Expediente: PAOT-2022-AO-56-SOT-49**

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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno)**, donde el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido, de conformidad con la tabla de usos de suelo anexa al programa en cuestión.

Además, el inmueble de interés es afecto al patrimonio cultural urbano de valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización o Visto Bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes y Literatura que acredite los trabajos realizados. --

2. Durante el primer reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar desde vía pública, un inmueble de 3 niveles de altura con un frente de 7 metros aproximadamente, con características arquitectónicas relevantes, la planta baja del inmueble en concreto cuenta con un acceso principal al costado sur y un local comercial al costado contrario, dentro del cual se observaron a **dos trabajadores realizando trabajos de remodelación**; así también, en la azotea de dicho inmueble se observaron **trabajadores de obra realizando la habilitación de una estructura metálica colocada sobre el pretil de la azotea**, la cual fue cubierta con una techumbre de panel prefabricada. Es de señalar que durante la diligencia no se observó letrero con información alguna sobre el proyecto en ejecución.
3. **El dictamen en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Aviso para intervenciones menores emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, fueron tramitados después de haber iniciado los trabajos de construcción**; sin embargo 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 **los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación no corresponden a los trabajos autorizados por esa Dirección**.
4. Por lo anterior, esta Subprocuraduría **determinó imponer como medida precautoria la suspensión de actividades de intervención que se realizaban en el inmueble objeto de denuncia**; no obstante, mediante auto emitido por el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se **concedió la suspensión del acto reclamado, consistente en la imposición de la medida mencionada**, por lo que esta Subprocuraduría, en cumplimiento al mandato judicial realizó el levantamiento de la medida precautoria impuesta al inmueble de mérito.
5. Corresponde la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano relacionada con el inmueble de mérito e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad.



Expediente: PAOT-2022-AO-56-SOT-49

6. Por lo que respecta a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), es de señalar que el giro de alquiler de artículos en general registrado en el aviso presentado por la Dirección General de Gobierno ante esta Entidad, no corresponde al giro de oficinas que se ejerce actualmente en el predio de mérito, por lo que corresponde a dicha Dirección General, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a efecto de que el establecimiento que opera en el predio en cuestión cuente con las documentales que amparen su legal funcionamiento y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
7. Respecto a la materia de construcción, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción que ampare los trabajos ejecutados. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/109/2023 iniciado al inmueble objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. -----

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 e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales y a la Dirección General de Gobierno, ambas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICM/RAST/LDOM

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 5265 0780 ext 13324

Página 6 de 6

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL