



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, 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-2019-AO-57-SOT-49**, relacionado con la investigación de oficio radicada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2019, 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 urbana, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), por las intervenciones que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 18 de octubre de 2019. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de los hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se impusieron acciones precautorias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III BIS, IV BIS, V, VIII 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. -----

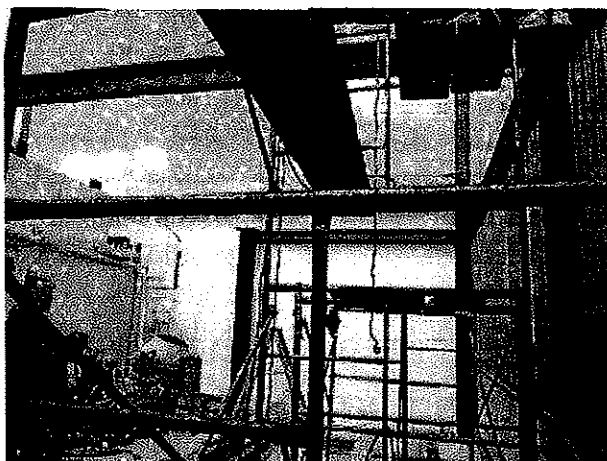
DE LA MEDIDA PRECAUTORIA

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de septiembre del 2019: "(...) se observa un inmueble de 3 niveles preexistentes, los cuales presentan características arquitectónicas de estilo ecléctico, es importante mencionar que dicho inmueble fue sujeto de modificaciones en su primer nivel con anterioridad, toda vez que se observan 2 marcos estructurales con acabados de diferente estilo arquitectónico. (...) Ahora bien, se observa que en la azotea del inmueble se encuentran dos perfiles tubulares cuadrados habilitados como columnas en cuyo claro se encuentra una viga IPR, también se observan muros en sus linderos y dos andamios, no se observa letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción. (...)". -----



Acuerdo de fecha 11 de septiembre del 2019 emitido dentro del expediente 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 y 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 la [suspensión] total temporal de las actividades de demolición, ampliación y/o de intervención** que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Acta Circunstanciada de Imposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 12 de septiembre de 2019: "(...) Desde la vía pública se identifica un inmueble de aproximadamente 10 metros de frente, en el acto personal adscrito a esta Entidad ingresa al predio (...) donde se constata lo siguiente: En la planta baja se identifica el acceso mediante un pasillo a doble altura el cual distribuye a 12 locales comerciales (...) desde el sitio se identifica que el nivel se encuentra completamente ejecutado sin actividad constructiva, no obstante se identifica que los acabados del nivel son de reciente colocación. (...) En el cuarto nivel se constata un vestíbulo para una bodega, el acceso al elevador, así como la parte frontal del predio, en donde se constata la existencia de perfiles cuadrados de tipo IPR, los cuales forman marcos rígidos, asimismo se constata losacero estibada en el piso, así como herramienta y maquinaria (revolvedora, esmeriles, etc.), se constatan al momento la presencia de 8 empleados los cuales ejecutan trabajos consistentes en la soldadura de la lámina referida. En el quinto nivel se identifica que se encuentra remetido al alineamiento del resto del cuerpo constructivo del inmueble en 6.70 metros; este consta de una cubierta a dos aguas de lámina pinto en donde se constata material consistente en tubería P.V.C. de 4" así como perfiles metálicos y PIR, se constata la existencia de una compresora y herramienta menor. (...)". Ver imágenes siguientes: -----





Acuerdo de fecha 13 de julio de 2021, emitido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, determinando en el numeral PRIMERO se realice la diligencia de reposición de sellos de la suspensión total temporal impuesta al inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 49, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo IX, XXIII, 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 49 fracción II, III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento así como el artículo 52, 73, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Acta Circunstanciada de Reposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 15 de julio de 2021, para lo cual se procede a lo siguiente: "(...) se observa una terraza en la azotea del tercer nivel en el que los muros de las colindancias fueron recientemente recortados para estar remetidos, hacia el frente se colocó un barandal de acero de aproximadamente 1.2 m. de altura (...), Mediante una escalera de caracol se tiene acceso hacia la parte superior de la bodega y cubo elevador, donde (...) la mayor parte de esta área y su techo con una estructura metálica a dos aguas cubierta con lámina. (...) Se observan perfiles y estructuras de acero entre los que se encuentran los perfiles que fueron retirados de la parte frontal del inmueble. Al momento de la diligencia no se observan herramientas, equipo o personal propio de la construcción. De igual forma se señala que en esta zona prevalecen sellos de suspensión impuestos por esta Procuraduría, mismos que se encuentran deteriorados por la exposición a la intemperie siendo seis, siendo visibles los folios 0042 y 0045. (...) Acto seguido el personal comisionado procede a colocar ellos de suspensión con folios 251, 252, 253, 254 (...)".

Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2022, emitido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, determinando en el numeral PRIMERO se realice el levantamiento provisional de los sellos de SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES, lo anterior



única y exclusivamente a efecto de que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México lleve a cabo las acciones de verificación en materia de zonificación y conservación patrimonial y una vez concluida la diligencia señalada, esta Subprocuraduría procederá a **realizar la reposición de los sellos de suspensión de actividades** en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo IX, XXIII, 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 49 fracción II, III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento así como el artículo 52, 73, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

Acta Circunstanciada de Levantamiento provisional de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 24 de agosto de 2022, para lo cual se procede a lo siguiente: "(...) *realizar el retiro de 8 sellos y una lona de suspensión de actividades colocados por esta Entidad, de los cuales únicamente se observan los folios 0042, 0045, 253 y 234, toda vez que los demás sellos no son legibles. (...)*". -----

Acta Circunstanciada de Reposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 25 de agosto de 2023, para lo cual el personal comisionado procede a colocar sellos de suspensión con folios: "(...) 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226 y 227 (...)" -----

Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2024, emitido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, determinando en el numeral **PRIMERO se instrumente el levantamiento definitivo de los sellos de SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES** al inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, 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. -----

Acta Circunstanciada de Levantamiento definitivo de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 03 de junio de 2024: "(...) *toda vez que la medida precautoria impuesta por esta Entidad, ha perdido su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos, por lo que ha lugar a acordar el levantamiento definitivo de los sellos de suspensión de actividades impuestos por esta Subprocuraduría, (...) Es importante señalar que al momento de la diligencia no se observan los sellos de suspensión impuestos por esta Entidad, (...)*". -----

REQUERIMIENTO DE MANIFESTACIONES Y PRESENTACIÓN DE PRUEBAS

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 13 de marzo de 2020, manifestó lo siguiente: "(...) *El presente escrito es dar a conocer el avance para la*

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

paot.mx T. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 4 de 17



regularización de la bodega ubicada en el inmueble (...) asimismo se hace referencia de los procesos llevados a cabo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) de los cuales a continuación hago mención. -----

- Se presentó proyecto y documentación solicitada por parte de INAH para la regularización y para la remoción del material puesto en la azotea (parte de enfrente) así como para la rehabilitación de espacio afectado en el inmueble. -----
- En fecha 19 de Diciembre de 2019, el Instituto Nacional de Antropología e Historia otorgó una autorización para realizar labores de trabajo tipo (obra) en la azotea (parte de enfrente) para la remoción de material en el área afectada, así mismo se realizaron los trabajos para la rehabilitación del área afectada lo cual se pudieron apreciar en a visita realizada por esta autoridad y por parte de PAOT el día 03 de marzo de 2020. (...) -----

Asimismo, en la diligencia realizada por personal adscrito a esta Entidad de fecha del 15 de julio de 2021, la persona interesada del inmueble de mérito manifestó lo siguiente: "(...) que el INAH me dio autorización de desmontar una IPR que se había colocado en la terraza de la azotea y recortar muros perimetrales en poligonal y colocar un bárandal en la parte frontal. El desmontaje de las IPR fue porque no estaba permitido y los muros perimetrales se recortaron para que no se vieran por la parte de fuera. (...) ", así mismo, presentó como medio probatorio, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Autorización número 581/19 de fecha 19 de diciembre de 2020, expedida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en el que señala que "(...) Se autoriza (...) se realice la obra consistente en: TRABAJOS PARA LA LIBERACIÓN Y DESMONTAJE DE UNA ESTRUCTURA METÁLICA Y PARTE DE ALBAÑILERÍA QUE SE COLOCÓ SIN AUTORIZACIÓN SOBRE LA FACHADA DEL INMUEBLE CON VALOR HISTÓRICO Y EN LOS DOS ENTRE EJES SIGUIENTES HACIA EL INTERIOR DEL MISMO, LLEVANDO A CABO LAS SIGUIENTES ACCIONES: -----
 - IMPLEMENTACIÓN DE TAPIALES DE TRIPAL Y POLINES O BARROTES DE MADERA DE PINO DE 3ª, PARA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS Y PEATONES. -----
 - DESMONTAJE CON RECUPERACIÓN DE ESTRUCTURA DE ACERO A BASE DE MONTENES DE 5X5". -----
 - DESMONTAJE CON RECUPERACIÓN DE VIGUETAS DE ACERO TIPO IPR DE DIFERENTES DIMENSIONES QUE ASEGURAN OTROS ELEMENTOS DE ACERO DE MANERA HORIZONTAL. -----
 - DESMONTAJE CON RECUPERACIÓN DE LÁMINAS ACANALADAS TIPO ZINTRO DE LOS MUROS. -----



- DEMOLICIÓN Y RETIRO DE MURETE DE TABICÓN BLANCO Y CADENA DE CONCRETO ARMADO, SOBRE EL PRETEL ORIGINAL DEL INMUEBLES EN COMENTO. -----
- TRAZO, RECORTE Y DEMOLICIÓN DE MUROS LATERALES DE COLINDANCIA, ELABORADOS CON TABICÓN BLANCO Y ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, QUE SE UBICA AL FRENTE DEL INMUEBLE SOBRE LA AZOTEA, EL TRAZO DEBERÁ SER OBSERVADO Y AUTORIZADO POR LA SUPERVISIÓN DEL INAH. -----
- REITOR DE ESCONMBRO Y MATERIALES SIN USO A LOS BANCOS DE TIRO AUTORIZADOS POR LA ALCALDÍA (ESTA ACTIVIDAD SE REALIZARÁ EN HORARIOS NOCTURNOS). -----
- RETIRO DE TAPIALES Y LIMPIEZA GENERAL DE LAS ÁREAS DE TRABAJO.

LO ANTERIOR DE ACUERDO A DOCUMENTACIÓN PRESENTADA Y CON EL FIN DE RECUPERAR LOS VALORES PATRIMONIALES DEL INMUEBLE. (...)”

REQUERIMIENTOS A LAS AUTORIDADES

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos investigados en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc: -----

A la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. - (oficios PAOT-05-300/300-008212-2019, de fecha 18 de octubre de 2019 y PAOT-05-300/300-006579-2022 de fecha 28 de julio de 2022), informar si el predio de mérito se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, así como si dicha Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial y, de ser el caso, informar las características de los trabajos. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3102/2019 de fecha 28 de octubre de 2019, dicha Dirección informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos dentro del polígono denominado Perímetro “A” del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, así como que está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y considerado de valor urbano arquitectónico por parte de esa Secretaría, por lo que está incluido en el Anexo IX del Programa Delegacional, anexo denominado “Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano” con el número consecutivo 96 en la página 129, con nivel de protección 1 de acuerdo al PPDU Centro Histórico vigente; asimismo informó que no existen antecedentes sobre Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por esa Secretaría para el predio en comento; asimismo, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0004/2020 de fecha 04 de enero de 2020 esa Dirección emitió **Dictamen Técnico no favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial para el predio de mérito. -----



A la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. - (oficios PAOT-05-300/300-008305-2019 de fecha 23 de octubre de 2019 y PAOT-05-300/300-07324-2022 de fecha 16 de agosto de 2022), informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Coordinación así como si emitió Autorización para efectuar intervenciones en el inmueble objeto de investigación y, de ser el caso, informar las características de los trabajos. En este sentido, mediante oficio número 401.2C.6-2019/4381 de fecha 08 de noviembre de 2019, dicha Coordinación informó que el inmueble que nos ocupa es monumento histórico y se localiza dentro del perímetro de protección de la Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México; asimismo informó que las obras de ampliación que se realizaban en el inmueble, no cuentan con autorización por parte de ese Instituto, por lo que en fecha 12 de septiembre de 2019 realizó visita de verificación, misma que dio como resultado la suspensión de las obras.

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc - (oficio PAOT-05-300/300-008275-2019, de fecha 23 de octubre de 2019) informar si el inmueble objeto de investigación cuenta, entre otras, con documentales que amparen la legalidad de los trabajos de obra ejecutados en el predio de mérito. A lo que dicha Dirección informó, mediante oficio DGOGU/3825/2019 de fecha 01 de noviembre de 2019 que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. -----

A la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc - (oficio PAOT-05-300/300-006799-2019, de fecha 01 de agosto de 2022) instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el predio que nos ocupa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación)

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, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y 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 sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Así mismo, 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 en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **HC*/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas de Zona Histórica, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, el inmueble en comento se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos dentro del polígono denominado Perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 en 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), así como que está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y considerado de valor urbano arquitectónico por parte de esa Secretaría, por lo que está incluido en el Anexo IX del Programa Delegacional, anexo denominado "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el número consecutivo 96 en la página 129, con nivel de protección 1 de acuerdo al PPDU Centro Histórico vigente; por lo que cualquier intervención requiere de Autorización y/o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como Dictamen u Opinión Técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, cabe señalar que al predio de mérito le aplica la Norma de Ordenación Particular "Criterios para determinar las alturas en zona histórica", los cuales permiten



establecer las alturas autorizadas para cada inmueble o predio en función de las alturas de los inmuebles colindantes; es decir los "inmuebles con valor patrimonial" a los que se refieren estos lineamientos, están señalados en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, los cuales se clasifican en tres tipos: con nivel de protección 1, 2 y 3; de los cuales, al predio que nos ocupa le aplica: -----

"(...)

Criterio No. 2. Cuando el predio a desarrollar colinde con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 ó 3 deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto. -----

Criterio No. 3. Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera el inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima la altura del monumento inmueble que sea más alto siempre y cuando la deferencia de altura entre estos no sea mayor de 1 nivel. (...)" -----

Dicho esto, es menester señalar que los inmuebles ubicados Calle Emiliano Zapata número 45 y Emiliano Carranza número 47, los cuales son colindantes al predio que nos ocupa, cuentan con 3 niveles de altura y nivel de protección 1, por lo que la altura máxima permitida es de 3 niveles. -----

Ahora bien, durante un primer reconocimiento de los hechos denunciados, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, se hizo constar un inmueble de 3 niveles preexistentes, con características arquitectónicas de estilo ecléctico, mismo que fue sujeto de modificaciones en su primer nivel con anterioridad, toda vez que en su fachada se observan 2 marcos estructurales con acabados de diferente estilo arquitectónico. Asimismo, se observó un cuarto nivel conformado por dos perfiles tubulares cuadrados habilitados como columnas en cuyo claro se encuentra una viga IPR, así como muros en sus linderos y dos andamios, sin letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción en su fachada. -----

Cabe mencionar que los bienes inmuebles considerados de valor urbano arquitectónico, representan un elemento importante dentro del paisaje urbanístico de la ciudad, por lo que las distintas autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de velar por el derecho a la protección y conservación del patrimonio cultural; en ese sentido, las actividades de intervención realizadas en el inmueble de mérito, violentan directamente el marco jurídico aplicable en materias de desarrollo urbano y construcción. -----

Asimismo, el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que las obras que no requieren Registro e Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial prevé entre otros trabajos, obras que no afecten elementos estructurales. -----



Adicionalmente, el artículo 28 del reglamento en cita prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en aquellas zonas 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 del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia. -----

Dicho lo anterior, y toda vez que previo a la realización de obras e instalaciones de cualquier naturaleza en zonas que formen parte del patrimonio cultural urbano se debe contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, aunado a que **durante el reconocimiento de los hechos se constataron trabajos de construcción de obra mayor sin contar con licencias, permisos y/o autorizaciones correspondientes**, 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 y 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, emitió Acuerdo en fecha 11 de septiembre de 2019, en cuyo punto **PRIMERO se ordenó imponer como acción precautoria la Suspensión total de las actividades de intervención** realizadas en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue ejecutada en fecha 12 de septiembre de 2019. -----

En este mismo sentido, esta Entidad, impuso el estado de Suspensión como medida precautoria, con la finalidad de mantener la imagen urbana de las zonas con valor patrimonial y la recuperación de las características originales del inmueble, la cual está encaminada a evitar daños irreparables de los inmuebles catalogados. -----

Ahora bien, mediante oficio DGOGU/3825/2019 de fecha 01 de noviembre de 2019, solicitado por esta Subprocuraduría, **la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informó que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia.** -----

Por otra parte, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3102/2019 de fecha 28 de octubre de 2019, solicitado por esta Subprocuraduría, 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 el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos dentro del polígono denominado Perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, así como que está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y considerado



Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/-300/006713/2022 de fecha 27 de julio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó al **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)** al inmueble objeto de la presente investigación, **e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.** -----

Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1545/2022 de fecha 29 de agosto de 2022, el Instituto citado en el párrafo anterior, informó a esta Entidad que derivado de la visita de verificación, **inició procedimiento administrativo, mismo que se encuentra en substanciación.** -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 fracciones II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, y XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracciones IV y XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 52, 73, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, emitió Acuerdo en fecha 19 de agosto de 2022 dentro del expediente citado al rubro, en cuyo punto **PRIMERO** se ordena el levantamiento provisional de los sellos de Suspensión de las Actividades constructivas impuestos en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue ejecutada en fecha 24 de agosto de 2022. Asimismo, se instruye al personal a efecto de reponer los sellos de Suspensión de Actividades una vez concluida la diligencia instrumentada por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la cual fue ejecutada en la misma fecha. -----

Es importante señalar que derivado de la diligencia referida anteriormente, **se da cuenta que no obstante el estado de suspensión de actividades impuesto por esta Autoridad, al interior del predio se ejecutaron trabajos de intervención en el cuarto del inmueble de mérito, consistentes en la ampliación de un quinto nivel con estructura a base de perfiles metálicos, delimitada y techada con láminas acanaladas.** -----

Ahora bien, de un último reconocimiento de los hechos denunciados, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, se hizo constar que en el inmueble objeto de la presente investigación no se observan trabajos de obra ni los sellos de suspensión impuestos por esta Entidad. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 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, emitió Acuerdo en fecha 13 de mayo de 2024 dentro



de valor urbano arquitectónico por parte de esa Secretaría, por lo que está incluido en el Anexo IX del Programa Delegacional, anexo denominado "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el número consecutivo 96 en la página 129, con nivel de protección 1 de acuerdo al PPDU Centro Histórico vigente; asimismo informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2230/2022 de fecha 12 de agosto de 2022, que no existen antecedentes sobre Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por esa Secretaría para el predio en comento y que mediante **oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0004/2020 de fecha 04 de enero de 2020, esa Dirección emitió Dictamen Técnico no favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial para el predio de mérito. -----

Asimismo, mediante oficio número 401.2C.6-2019/4381 de fecha 08 de noviembre de 2019, solicitado por esta Entidad, **la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia**, informó que el inmueble que nos ocupa es monumento histórico y se localiza dentro del perímetro de protección de la Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México; asimismo **informó que las obras de ampliación que se realizaban en el inmueble, no cuentan con autorización por parte de ese Instituto, por lo que en fecha 12 de septiembre de 2019 realizó visita de verificación, misma que dio como resultado la suspensión de las obras.**

Ahora bien, de un segundo reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble que nos ocupa, se desprende que los marcos rígidos del cuarto nivel y las láminas colocadas a modo envolvente, fueron retirados; asimismo, fue retirada la lona de suspensión de actividades colocada por esta Entidad, no obstante no se observan trabajos de obra. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 fracciones II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, y XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracciones IV y XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 52, 73, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, emitió Acuerdo en fecha 13 de julio de 2021 dentro del expediente citado al rubro, en cuyo punto **PRIMERO se ordena la reposición de los sellos de Suspensión de las Actividades constructivas** impuestos en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue ejecutada en fecha 15 de julio de 2021.-----

Por otra parte, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio PAOT-05-300/300-006799-2022 de fecha 01 de agosto de 2022, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden; sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. ----



del expediente de citado al rubro, determinando en el numeral **PRIMERO** que toda vez que la **medida precautoria impuesta por esta Entidad ha perdido su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos**, ha lugar a acordar el levantamiento **definitivo de los sellos de SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES** impuesto por esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. Dicho lo anterior, **se llevó a cabo el retiro de los sellos de suspensión de actividades** del inmueble de mérito. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que si bien los trabajos que fueron motivo de la imposición de la medida precautoria ordenada por esta Subprocuraduría en el **Acuerdo de Acción Precautoria de fecha 11 de septiembre de 2019** y ejecutada el 12 de septiembre de 2019, respecto del inmueble objeto de la presente investigación, **fue a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe al patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México**, la misma fue violentada de manera ilícita toda vez que no se ha acreditado que las obras que se ejecutaron cuentan con los permisos y/o autorizaciones ni con las recomendaciones de las autoridades competentes a efecto de preservar el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, por lo que de acuerdo con los criterios establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y que de una interpretación integral de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, **la medida precautoria impuesta por esta Entidad ha perdido su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos**. -----

Dicho lo anterior, es menester mencionar que de acuerdo con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, se establece como atribución exclusiva de las personas titulares de las Alcaldías vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan entre otras materias de construcciones; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en la materia correspondiente, respecto de los trabajos de obra ejecutados en el inmueble que nos ocupa, solicitada previamente por esta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita -----

Asimismo, de acuerdo con el artículo 14 apartado A inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio 2019, aplicable al caso concreto por temporalidad, artículo 7 apartado A inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 enero 2010, aplicable al caso concreto por temporalidad, el cual establece que en materia de verificación administrativa el Instituto tendrá competencia en materia de desarrollo urbano, que para el caso abarca conservación -----



patrimonial, por lo que toda vez que se tienen documentados incumplimientos en dicha materia, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación en la materia correspondiente, respecto de los trabajos de obra ejecutados en el inmueble que nos ocupa, solicitada previamente por esta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----

Corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo en el cual recayó la suspensión de obras al inmueble objeto de la presente investigación, así como valorar en su caso, la reposición de los sellos de suspensión y la presentación de denuncia penal por la comisión del tipo penal, establecida en el artículo 286 del Código Penal de la Ciudad de México; y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa 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, 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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **HC/*I20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas de Zona Histórica, 20% mínimo de área libre). -----

Además, se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos dentro del polígono denominado Perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y considerado de valor urbano arquitectónico por parte de esa Secretaría; por lo que deberá contar con Autorización y/o Visto Bueno por parte del referido Instituto, así como Dictamen y/u Opinión Técnica emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la citada Secretaría. -----



2. De un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, con características arquitectónicas de patrimonio artístico relevante estilo ecléctico, asimismo en el cuarto nivel, se observaron dos perfiles tubulares cuadrados habilitados como columnas en cuyo claro se encuentra una viga IPR, así como muros en sus linderos y dos andamios, sin letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción en su fachada. -----
3. Los trabajos de intervención en el inmueble se ejecutaron sin contar con los permisos y/o autorizaciones correspondientes por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
4. Relacionado a lo señalado en el párrafo anterior, esta Subprocuraduría, en fecha 11 de septiembre de 2019 emitió Acuerdo mediante el cual **ordenó imponer como acción precautoria la Suspensión total de las actividades de intervención** que se realizan en el inmueble investigado, diligencia que fue ejecutada en fecha 12 de septiembre de 2019. -----
5. La Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que las obras de ampliación que se realizaban en el inmueble, no contaron con autorización por parte de ese Instituto, por lo que en fecha 12 de septiembre de 2019 realizó visita de verificación, misma que dio como resultado la suspensión de las obras. -----
6. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0004/2020 de fecha 04 de enero de 2020, emitió **Dictamen Técnico no favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial. -----
7. En fecha 24 de agosto de 2022, personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación al interior del predio en comento, de manera conjunta con personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el que se constató que no obstante el estado de suspensión de actividades impuesto por esta Autoridad, se ejecutaron trabajos de intervención en el cuarto nivel, consistentes en la ampliación de un quinto nivel con estructura a base de perfiles metálicos, delimitada y techada con láminas acanaladas. -----
8. Toda vez que no se ha acreditado que las obras que se ejecutaron cuentan con los permisos y/o autorizaciones ni con las recomendaciones de las autoridades competentes a efecto de preservar el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, y que la medida precautoria impuesta por esta Entidad la misma **fue violentada de manera ilícita**, la misma ha perdido su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos. -----



9. Mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2024, esta Subprocuraduría **ordenó el levantamiento del estado de Suspensión de manera definitiva** en la medida precautoria impuesta para el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 45, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, diligencia que fue ejecutada en fecha 03 de junio de 2024, a efecto de que las autoridades con facultades de verificación y en su caso sanción, substancien los procedimientos de verificación instaurados respecto del inmueble que nos ocupa y que fueron solicitados previamente por esta Entidad. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, respecto de los trabajos de obra ejecutados en el inmueble que nos ocupa, solicitada previamente por esta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----
11. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), solicitada previamente por esta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.
12. Corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo en el cual recayó la suspensión de obras al inmueble objeto de la presente investigación, así como valorar en su caso, la reposición de los sellos de suspensión y la presentación de denuncia penal por la comisión del tipo penal, establecida en el artículo 286 del Código Penal de la Ciudad de México; y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa 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. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-57-SOT-49

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Dirección Ejecutiva de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, 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. -----

GP/RAST/ARV

