



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO
DESARROLLO INMOBILIARIO

“EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO”

TESIS QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA:
ARQ. KARLA GÓMEZ GUTIÉRREZ

TUTOR:
DR. JORGE FERNANDO CERVANTES BOJA, FACULTAD DE ARQUITECTURA

SINODALES PROPIETARIOS:
DR. FELIPE ALBINO GERVACIO, FACULTAD DE ARQUITECTURA
DR. EDUARDO MAURILIO RAMÍREZ FAVELA, FACULTAD DE ARQUITECTURA
DR. FERNANDO PALMA GÁLVAN, FACULTAD DE ARQUITECTURA
MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO, FACULTAD DE ARQUITECTURA

CIUDAD DE MÉXICO, DICIEMBRE 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

	ANTECEDENTES	4
I.	LOS CENTROS HISTÓRICOS	6
I.I.	La importancia de los Centros Históricos en el mundo	7
I.II.	Los Centros Históricos en América Latina	10
I.III.	Características Comunes de los Centros Históricos en América Latina	15
I.IV.	El Centro Histórico de la Ciudad de México	20
II.	EL PROBLEMA	24
II.I.	El aprovechamiento de los inmuebles catalogados en el Centro Histórico	25
III.	LA LEGISLACIÓN APLICABLE	30
III.I.	Estructura de la legislación aplicable	31
III.II.	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO)	38
III.III.	Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y su reglamento	45
III.IV.	Ley General de Bienes Nacionales	52
III.V.	Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)	55
III.V.I.	Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia	55
III.V.II.	Manual de Procedimientos de la Coordinación Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural	56
III.V.III.	INAH-NIS-0113 Manual de Normas y Procedimientos de la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricos	57
III.V.IV.	INAH-NIS-0182 Manual de Procedimientos. Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles	59
III.V.V.	Trámites INAH	61

III.VI.	Gobierno de la Ciudad de México	65
III.VI.I.	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su reglamento	65
III.VI.II.	Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	74
III.VI.III.	Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal	78
III.VII.	Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México	86
III.VIII.	Autoridad del Centro Histórico	88
III.VIII.I.	Plan Integral de manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (2011 – 2016)	90
III.IX.	Fideicomiso Centro Histórico	95
III.IX.I.	Programa Institucional del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (2013 – 2018)	96
III.IX.II.	Manual Administrativo Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México	98
III.IX.III.	Reglas de Operación del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México	100
III.X.	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México	105
III.X.I.	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc	105
III.X.II.	Programa Parcial del Centro Histórico	111
IV.	LAS SOLUCIONES: RESTAURACIÓN, REVITALIZACIÓN Y REUTILIZACIÓN	128
IV.I.	El Potencial de un Inmueble Catalogado en el Centro Histórico	129
V.	CONCLUSIONES	174
VI.	BIBLIOGRAFÍA	185

Los conceptos de preservación, conservación y rehabilitación de Centros Históricos se introdujeron a las políticas de Estado en los países de América Latina desde mediados del siglo XX, por lo cual son relativamente nuevas, a pesar de que en América Latina se tiene un gran número de centros históricos declarados por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Cultura y la Ciencia (UNESCO) como Patrimonio del Mundo.

Tan solo en México tenemos cinco Centros Históricos declarados como Patrimonio del Mundo por la UNESCO: El Centro Histórico de la Ciudad de México (1987), Centro Histórico de Morelia (1991), Centro Histórico de Oaxaca (1987), Centro Histórico de Puebla (1987) y el Centro Histórico de Zacatecas (1993).

Los esfuerzos de estas políticas no han sido suficientes para que estos Centros Históricos tengan una conservación adecuada, ya que al hablar de conservacionismo se pone en riesgo transformar estos espacios en un museo sin vida, donde se desplaza a los habitantes y a sus actividades productivas. Es necesario combinar criterios de conservación de lo histórico y cultural con la atención a la población que vive y habita estos Centros Históricos, para preservar los símbolos que nos dan identidad propia como nación. Aun cuando en la protección de estos lugares ha sido principalmente una tarea de las organizaciones internacionales y nacionales, la población local toma cada vez un lugar más importante y se involucra más activamente.

El crecimiento desmedido de las ciudades ha hecho que los Centros Históricos hayan caído en una decadencia económica y social, por lo cual los habitantes poco a poco fueron dejando sus viviendas y por consecuencia los inmuebles se deterioraron físicamente de manera importante. Los Centros Históricos han sido relegados en el desarrollo urbano contemporáneo. Han sido abandonados.

Debido a proyectos de renovación urbana, en otras zonas que no son Centros Históricos pero que cuentan con inmuebles que son considerados como monumentos con valor histórico o artístico, algunos inmuebles catalogados han sido demolidos y reemplazados por edificaciones modernas para satisfacer una demanda de vivienda, donde no convergen los intereses de la conservación del patrimonio con el desarrollo socioeconómico; sin embargo, los monumentos históricos y artísticos también pueden tener potencial para desarrollar actividades económicas y de vivienda, sobre todo para las que requieren localizaciones centrales. Es posible revertir la tendencia al abandono y destrucción, la cuestión es verificar la congruencia entre las políticas que aplican en el Centro Histórico de la Ciudad de México y revisar si existe una articulación entre las instituciones locales o federales y si ésta facilita la gestión de proyectos para inmuebles catalogados.

I. LOS CENTROS HISTÓRICOS

I.I. LA IMPORTANCIA DE LOS CENTROS HISTÓRICOS EN EL MUNDO

A partir de la Revolución Industrial, la cual condujo a cambios en las ciudades históricas, hubo en Europa una toma de conciencia hacia los monumentos históricos y los lugares que son testimonio de diferentes épocas.

Posteriormente, en 1904, en el VI Congreso Internacional de Arquitectos celebrado en Madrid, se habló de que los monumentos se podían clasificar de dos maneras: “Monumentos muertos”, los cuales se refieren a los vestigios de civilizaciones antiguas y desaparecidas y “Monumentos vivos”, de los cuales su uso continua hasta nuestros días. Así que existió un interés por los monumentos históricos desde inicios del siglo XX, sin embargo, los Centros Históricos cobraron importancia a partir de mediados del siglo XX.

En 1945 se crea la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Cultura y la Ciencia (UNESCO), en donde en el artículo primero inciso 2.C. de su Acta Constitutiva donde habla de los propósitos y funciones dice: *“Ayudará a la conservación, al progreso y a la difusión del saber: **Velando por la conservación y la protección del patrimonio universal de libros, obras de arte y monumentos de interés histórico o científico**, y recomendando a las naciones interesadas las convenciones internacionales que sean necesarias para tal fin; Alentando la cooperación entre las naciones en todas las ramas de la actividad intelectual y el intercambio internacional de representantes de la educación, de la ciencia y de la cultura, así como de publicaciones, obras de arte, material de laboratorio y cualquier documentación útil al respecto; Facilitando, mediante métodos adecuados de cooperación internacional, el acceso de todos los pueblos a lo que cada uno de ellos publique”*. En el establece la intención de la comunidad internacional para la conservación del patrimonio cultural.

Durante la Convención de la Haya para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto, en 1954, debido a la amenaza de destrucción de los bienes culturales en conflictos armados y considerando que la preservación del patrimonio cultural es muy importante para el mundo, por lo cual es importante una protección internacional del mismo, define en su Capítulo 1, Artículo 1.A., a los **bienes culturales** independientemente de su origen y propietario: *“Los bienes, muebles o inmuebles, que tengan una gran importancia para el patrimonio cultural de los pueblos, tales como los monumentos de arquitectura, de arte o de historia, religiosos o seculares, los campos arqueológicos, los grupos de construcciones que por su conjunto ofrezcan un gran interés histórico o artístico, las obras de arte, manuscritos, libros y otros objetos de interés histórico, artístico o arqueológico, así como las colecciones científicas y las colecciones importantes de libros, de archivos o de reproducciones de los bienes antes definidos”*.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En el marco del II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos en Venecia 1964, se publica la “Carta de Venecia”, donde además de definir las bases para realizar trabajos de conservación y de restauración de monumentos históricos, habla en el Artículo 14 de “Lugares Monumentales (Conjuntos histórico-artísticos) donde dice **“Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce. Los trabajos de conservación y de restauración que en ellos sean ejecutados deben inspirarse en los principios enunciados en los artículos precedentes”**. Es en esta ocasión que se empieza a hablar no solo de monumentos históricos, sino también de un conjunto, como una ciudad histórica.

En la Convención sobre la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, de la UNESCO, celebrada en París en noviembre de 1972, define el Patrimonio Cultural en su Artículo 1: *“A los efectos de la presente Convención se considerará “patrimonio cultural”: - Los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia, - Los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia, - Los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico”*.

En la Conferencia General de la UNESCO de 1976, recomienda a los Estados Miembros a **asumir una política global para la defensa de los conjuntos históricos y tradicionales**. Jurídica y administrativamente proclama instaurar un sistema de protección de los conjuntos históricos, donde converjan las disposiciones urbanas, de vivienda y de adecuación del territorio con la preservación del patrimonio arquitectónico.

Durante el Consejo de Europa de 1985, Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Arquitectónico de Europa, en Granada, España, en la Definición del Patrimonio Arquitectónico, Artículo 1.2. dice: **“los conjuntos arquitectónicos: grupos homogéneos de construcciones urbanas o rurales relevantes por su interés histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico y suficientemente coherentes como para ser objeto de una delimitación topográfica”**, también establece **procedimientos legales de protección**, que aplica de acuerdo a las modalidades propias de cada Estado o región.

En 1987 el International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), emite la Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas, conocida como **Carta de Washington**. Dicha carta habla de los **núcleos urbanos de carácter histórico**, sin importar su tamaño, o tipo de población, tan diversas como ciudades, villas o pueblos, y principalmente, habla de los centros, barrios, cascos o zonas que tengan ese carácter histórico, ya sea natural o construido por el hombre. Menciona que los núcleos urbanos de carácter histórico **expresan los valores de la cultura tradicional**. Aquí se definen los principios, objetivos, métodos e instrumentos de actuación adecuados para preservar las áreas urbanas históricas.

Ha sido un largo camino en el ámbito internacional para poner sobre la mesa el tema de los Centros Históricos, desde 1945, con la creación de la UNESCO, donde se incluyen por primera vez los términos de conservación y la protección del patrimonio universal, y más específicamente de monumentos de interés histórico, hasta nuestros días, donde la conservación de las ciudades históricas sigue siendo un tema importante en las organizaciones internacionales y nacionales, e incluso instituciones financieras internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo se han involucrado y destinado recursos importantes para su conservación.

Las cartas emitidas en Congresos, o las opiniones de organizaciones internacionales como la UNESCO e ICOMOS, son recomendaciones que sirven como referencia para la intervención en Centros Históricos, nos sirven de base como normas de actuación que tienen un carácter internacional, sin embargo, como se mencionó en el Consejo de Europa de 1985, en Granada, España, los procedimientos legales de protección para Centros Históricos, aplicaran de acuerdo a las modalidades propias de cada Estado o región.

I.II. LOS CENTROS HISTÓRICOS EN AMÉRICA LATINA

A partir del siglo XV, los conquistadores tanto españoles como portugueses, instauraron ciudades en América Latina que hoy forman parte de la estructura urbana. En estas ciudades se construyeron una gran diversidad de edificios que albergaron iglesias, hospitales, comercios y vivienda, tal diversidad refiere a que la vida, y por ende todas las actividades sociales, culturales y económicas se concentraron en estas zonas.

Todos ellos tienen un valor, en primera instancia histórico, ya que en ellos sucedieron hechos importantes de la historia de cada nación, y un valor artístico, porque tienen un valor estético que bien puede representar alguna corriente arquitectónica o alguna innovación en materiales y técnicas de construcción. Adicionalmente los Centros Históricos son testigos de las costumbres y forma de vida de la evolución urbana de las regiones.

Las ciudades en América Latina han tenido un crecimiento exponencial, lo cual ha provocado que sus Centros Históricos se hayan deteriorado física y socialmente, debido al abandono de los residentes, convirtiéndose en zonas muy activas de día, pero con gran abandono por las noches, por lo cual es un gran desafío poder reconciliar los valores culturales, históricos y artísticos, procurar su preservación y poder proporcionar bienestar a los habitantes de la zona, que son los principales participantes del proceso de formación del patrimonio.

La UNESCO en su lista de patrimonio mundial, tiene los siguientes Centros Históricos en la zona de América Latina:

BRASIL

- Centro Histórico de la Ciudad de Olinda (1982)
- Centro Histórico de Salvador de Bahía (1985)
- Centro Histórico de Sao Luis (1997)
- Centro Histórico de la Ciudad de Diamantina (1999)
- Centro Histórico de la Ciudad de Goiás (2001)

COLOMBIA

- Centro Histórico de Santa Cruz de Mompox (1995)

CUBA

- Centro Histórico de Camagüey (2008)
- Centro Histórico de Cien Fuegos (2005)

ECUADOR

- Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca (1999)

MEXICO

- Centro Histórico de la Ciudad de México y Xochimilco (1987)
- Centro Histórico de Oaxaca (1987)
- Centro Histórico de Puebla (1987)
- Centro Histórico de Morelia (1991)
- Centro Histórico de Zacatecas (1993)

PERÚ

- Centro Histórico de Lima (1988)
- Centro Histórico de la Ciudad de Arequipa (2000)

Adicionalmente hay ciudades que se consideran patrimonio mundial, como la Ciudad de Potosí (1987) y la Ciudad Histórica de Sucre (1991) en Bolivia, la Ciudad Histórica de Ouro Preto (1980), Basília (1987) en Brasil, Ciudad vieja de La Habana y su sistema de Fortificaciones (1982), Trinidad y Valle de los Ingenios (1988) en Cuba, Ciudad Colonial de Santo Domingo (1990) en República Dominicana, la Ciudad de Quito (1978) en Ecuador, la Ciudad de Antigua (1979) en Guatemala, Ciudad Histórica de Guanajuato y minas adyacentes (1988), la Ciudad Histórica Fortificada de Campeche (1999), Ciudad Protectora de San Miguel el Grande (2008) en México y la Ciudad de Cuzco (1983) en Perú.

En los años cincuenta, este patrimonio entró en una regresión, debido a la escasez de políticas en estos países, mientras que, en Europa en esta misma época, como se había mencionado anteriormente, se creaba una conciencia de la importancia histórica, artística y social, a manera de monumentos en primera instancia, pero posteriormente creándose la idea de un conjunto, que se refiere a los Centros Históricos.

En América Latina las primeras intervenciones en los Centros Históricos fueron por parte de arquitectos e historiadores del arte, especializados en técnicas de restauración, por lo cual tenían un carácter monumentalista. Con la publicación de la “Carta de Venecia” de 1964, donde se consideró por primera vez el entorno inmediato de los monumentos, se establecieron las pautas metodológicas para la restauración y preservación del patrimonio.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En la elaboración de esta carta, colaboraron dos latinoamericanos, que fueron Víctor Pimental de Perú y Carlos Flores Marini de México. Este documento sigue siendo válido y ha sido base de numerosas intervenciones realizadas en el mundo y en América Latina. Algunos de los artículos más relevantes para los Centros Históricos son:

- *Artículo 4:* La conservación de monumentos implica primeramente la **constancia en su mantenimiento**.
- *Artículo 5:* La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable **pero no puede alterar la ordenación o la decoración de los edificios**. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.
- *Artículo 6:* La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada.
- *Artículo 9:* La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin **conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento** y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las **reconstituciones basadas en conjeturas**, todo trabajo de **complemento** reconocido como **indispensable por razones estéticas o técnicas** aflora de la composición arquitectónica y llevará la **marca de nuestro tiempo**. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.
- *Artículo 10:* Cuando las **técnicas tradicionales** se muestran **inadecuadas**, la consolidación de un monumento puede ser **asegurada valiéndose** de todas las **técnicas modernas de conservación y de construcción** cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.
- *Artículo 11:* Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la **unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración**. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la **desaparición de un estadio subyacente no se justifica** más que **excepcionalmente** y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el

- **conjunto** puesto al descubierto **constituya un testimonio de alto valor histórico**, arqueológico o **estético**, y que su **estado de conservación se juzgue suficiente**. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto.
- *Artículo 12:* Los **elementos** destinados a **reemplazar** las **partes inexistentes** deben **integrarse armoniosamente** en el conjunto, **distinguiéndose** claramente **de las originales**, a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico e histórico.
- *Artículo 13:* Los **añadidos** no deben ser **tolerados** en tanto **que no respeten** todas las **partes interesantes** del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.
- *Artículo 16:* Los **trabajos de conservación, de restauración** y de excavación irán **siempre acompañados** de la elaboración de una **documentación precisa**, en forma de informes analíticos y críticos, ilustrados con dibujos y fotografías. **Todas las fases del trabajo** de desmontaje, consolidación, recomposición e integración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos, serán allí consignados. Esta **documentación** será **depositada en los archivos de un organismo público** y puesta a la disposición de los investigadores, se recomienda su publicación.

Es de suma importancia tener en cuenta estas recomendaciones para cualquier trabajo de conservación o remodelación de monumentos históricos en los Centros Históricos, ya que se siguen usando estos criterios, adicionalmente a la reglamentación local. Se ha puesto en evidencia que, en América Latina, dicha reglamentación suele ser incapaz de visualizar la dinámica que se da en el sector económico, social y cultural, lo cual es indispensable para poder revitalizar los Centros Históricos. Es por ello que existe la necesidad de crear nuevos instrumentos, los cuales puedan facilitar la gestión y facilitar la integración de los proyectos con los habitantes y los actores económicos y financieros.

El deterioro que padecen los Centros Históricos de las ciudades de América Latina, son consecuencia de situaciones económicas, sociales e incluso naturales, como el caso de la Ciudad de México que se ubica en una zona sísmica. Estas situaciones crean un choque entre la preservación del patrimonio cultural e histórico y la pobreza económica y social de los habitantes de estas zonas.

C.H. DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO



C.H. DE SAN SALVADOR DE BAHÍA, BRASIL



C.H. DE SANTA CRUZ DE MOMPOX, COLOMBIA



C.H. DE LIMA, PERÚ



Fuente: UNESCO, 2016

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

I.III. CARACTERÍSTICAS COMÚNES DE LOS CENTROS HISTÓRICOS EN AMÉRICA LATINA

Los Centros Históricos vinculan un tiempo histórico y un espacio. El espacio se manifiesta con los edificios y sus calles, dándonos una expresión arquitectónica de un tiempo o de varios momentos en el tiempo y del desarrollo urbano. Este último suele ser el reflejo de la estructura de la sociedad, por lo cual los Centros Históricos nos expresan el pasado y el presente de la sociedad a través de sus manifestaciones espaciales y sus manifestaciones arquitectónicas.

El Centro Histórico se concibe como un lugar de convergencia de actividades, ubicado en una centralidad con respecto al espacio, que cuenta con monumentos históricos o artísticos, dentro de un entorno urbano incorporado, lo cual crea un conjunto monumental. Es un lugar pluritemporal con cambios constantes.

Esta idea del tiempo tiene tres versiones (UNESCO, 2001):

- *Tecnocrática*: Expresan posiciones conservacionistas, que antepone a los conceptos urbano-arquitectónicos el prefijo “re”. Como: Reconstrucción, rehabilitación, rescate, revitalización, reconquista, restauración, renovación, etc.
- *Historicista*: Concebido como testimonio, testigo o memoria, con lo cual se convierte en un referente exclusivo del pasado. Propuestas solo para las vialidades y peatones, construcción de museos, eliminación de ambulantes.
- *Reminiscente*: Énfasis en el pasado bajo la visión de “todo tiempo pasado fue mejor”.

Los Centros Históricos son espacios de encuentro, donde se integra el pasado, con el presente y lo que se desea en un futuro, siendo testigos de los procesos históricos de la ciudad, por lo cual son un legado en forma de patrimonio cultural, como se menciona en la Convención de la UNESCO, de 1972, en el Artículo 1: *“Patrimonio cultural: - Los monumentos: obras arquitectónicas - Los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia”*.

El concepto de “*patrimonio*” se refiere a la concientización del mantenimiento y conservación de los Centros Históricos, por la transferencia de un tiempo y de una sociedad específica hacia otros; sin embargo, esto puede generar conflictos, sobre todo de índole social, ya que al comprender de manera equivocada esta transmisión del patrimonio se puede caer en el conservacionismo de los centros, tratando de que se estanquen en un tiempo, sin tener la posibilidad de incorporarle valor a estos lugares en cada nueva generación. Es importante comprender que para mantener vivo un Centro Histórico se debe de poder vivirlo y no solo contemplarlo, ya que esto último genera su propia decadencia.

Son parte integral de una ciudad, de la que algunos fueron origen, y tienen también vida o razón de ser, por la importancia que le da la propia ciudad. Como mencionan Hardoy y Gutman (1992), “*Es el reconocimiento de la sociedad o de un grupo el que califica de histórica o no un área de la ciudad*”, generalmente esta identificación se hace con respecto a los monumentos arquitectónicos o urbanos con los que cuenta una zona, ya que una ciudad puede contar con varios centros, producto de diferentes momentos y que por alguna condición puedan asumirse como centros, sin embargo hay lugares donde podemos tener una mayor concentración de historia y que podemos calificar de Centros Históricos.

También es una realidad que, en América Latina, los Centros Históricos suelen concentrar residentes de bajos ingresos, lo cual eleva la densidad de la población, y no necesariamente conlleva a un adecuado mantenimiento de los inmuebles, sino todo lo contrario, ya que los recursos de esta población se destinan para las necesidades básicas que no incluyen el alto costo de mantenimiento de un monumento histórico en el sentido conservacionista. Esto provoca que tengamos que replantear que lo histórico y lo moderno no tienen por qué ser contradictorios, ya que lo histórico tendrá que sufrir alguna intervención en algún momento o incluso en varios momentos, ya sea con recursos públicos o privados, porque de lo contrario puede tener una degradación muy importante o incluso una destrucción total. Por lo cual hay que tomar en cuenta que la mayoría de los residentes en los Centros Históricos carecen de los recursos para dar este mantenimiento permanente.

Los Centros Históricos son también una “*organización territorial*” como menciona Coraggio (1988), “*Cuando una configuración (espacial) es sostenida por un proceso social que la refuerza y conserva o cuando es producto de actos voluntarios en función de ciertos objetivos conscientes la denominaremos organización territorial*”, en este aspecto intervienen las políticas que se establecen en cada país para la conservación de los Centros Históricos, que pueden beneficiarlos o por el contrario entorpecer los caminos para poder hacer el cambio generacional.

Siempre participan múltiples actores, desde el Estado, los habitantes, la población flotante, los propietarios de locales comerciales, los desarrolladores, los historiadores, los arquitectos e ingenieros, los promotores de la cultura, cada uno con un tema por tratar; por lo cual, a pesar de ser un espacio, se tiene que fragmentar para poder atender cada uno de los temas. El eje que guía el destino de un Centro Histórico son las políticas públicas que pueden emitir una declaratoria de Zona de Monumentos Históricos, que definen sus límites, sus usos de suelo, sus normas de conservación; son un elemento fundamental para su conservación y desarrollo, y sobre todo para la integración de todos los actores.

Debido a las tendencias “monumentalistas” y a que la restauración arquitectónica ha tomado un papel importante en los Centros Históricos, se crean los inventarios arquitectónicos, con una necesidad de registrar los monumentos que tienen valores históricos o artísticos, para poder implementar políticas de conservación, donde los inmuebles que se incorporan a él son los principales protagonistas de la conservación arquitectónica y de la aplicación de políticas, sin embargo no necesariamente son los mejor conservados, independientemente de su propietario, sea público o privado, ya que muchas veces se carecen, en primera instancia, de recursos para su conservación o restauración. Es por ello que muchas veces se le tiene que dar un cambio en el uso de suelo y sus funciones, y es como vemos que edificios que originalmente son iglesias o conventos se transforman a museos, centros culturales y hoteles, o como las viviendas se transforman en comercios, situación muy común en el Centro Histórico de la Ciudad de México, incluso las vialidades se intercambian entre peatonales y vehiculares. Para ello es necesario la incorporación de nuevas tecnologías y materiales de construcción. Estos cambios en usos de suelo y técnicas constructivas, son indispensables para que los Centros Históricos tengan una continuidad y permanezcan en el tiempo. Se debe tener en cuenta que los inmuebles históricos o artísticos deben también contemplar que sean sostenibles y que económicamente tengan un impacto positivo, ya que de lo contrario se verán presionadas en materia financiera, y serán probablemente abandonados y destruidos.

Los Centros Históricos se delimitan en base a el conjunto de obras arquitectónicas que contiene y que aportan valor histórico o artístico, y al definirlo se puede considerar como “conjunto monumental”, sin embargo, este conjunto siempre va de la mano con la sociedad, con sus tradiciones y su forma de vida, sin esta fusión no podría tener una continuidad histórica.

En los Centros Históricos se desarrolla, además del comercio, principalmente el turismo, que tiene dos componentes: Cultural y Económico. Esto genera la incorporación de museos de todas índoles, centros culturales y calles peatonales, sin embargo, este sector produce un “valor de imagen” donde se privilegia a un “fachadismo” donde los inmuebles parecen conservados en su exterior y en su interior esa imagen no corresponde con la realidad, por lo cual se privilegia la imagen sobre el uso de los inmuebles. Esta imagen exterior es para una población flotante y generalmente extranjera, que a la vez produce recursos económicos, importantes para recuperar inversiones y poder dar mantenimiento, sin embargo, no se debe procurar un Centro Histórico con solo vocación turística ya que este sector tiene limitaciones, principalmente en el ámbito cultural con la pérdida de tradiciones e identidad cultural. Un efecto del turismo y la proyección de los Centros Históricos, es su internacionalización y más recientemente las Declaraciones Patrimoniales, emitidas por la UNESCO, la cual promueve y resguarda el patrimonio mundial.

Una parte muy importante de los Centros Históricos es la vivienda, ya que la mayor cantidad de construcciones con las que cuentan son viviendas (UNESCO, 2001). En el Coloquio de Quito (1977) se definió como *“Centros Históricos a todos aquellos asentamientos humanos vivos (...). Y a la conservación se la entiende como una operación destinada a revitalizar no solo los inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita”*, es por ello que se requiere que las políticas contemplen programas específicos de vivienda aunados a la rehabilitación de los Centros Históricos, en lugar de la construcción de nuevas viviendas en la periferia, contemplar las posibilidades de mejorar y rehabilitar las existentes. La incorporación de vivienda en una zona siempre trae consigo otros temas: Servicios, accesibilidad, empleo, impuestos y por supuesto un sentido de comunidad, necesario para la preservación cultural.

Otra característica inherente es el comercio informal o ambulante, que se desarrolla por la gran cantidad de personas que se reúnen en ellos y por ende generan una demanda de productos. También es producto de una cultura de intercambio comercial de los sectores populares en las calles, donde se invade el espacio público para convertirlo en “privado”, pero que afecta principalmente a los comercios formales que no pueden competir con sus precios, ya que ellos no pagan impuestos ni rentas. Hay varias posturas al respecto, desde el prohibirla de manera tajante o donde es tolerada e incluso ignorada.

Al abandonar los habitantes los Centros Históricos y convertirse en lugares sumamente activos de día, pero desiertos de noche se da un deterioro de los inmuebles en general; debido a su antigüedad y a su condición popular, se genera una imagen de pobreza y de violencia. Esto genera sensaciones de inseguridad.

Al restaurar la imagen de la zona, se puede detener la inercia de esa percepción de inseguridad, aun cuando sigan existiendo casos de delincuencia, generada por la heterogeneidad de las personas que conviven el Centro Histórico, desde personas de bajos recursos hasta el turismo de alto nivel, lo que ocasiona un choque entre la pobreza y la opulencia.

El medio ambiente también tiene un papel importante en los Centros Históricos, ya que ninguno se libra de sus impactos, como pueden ser el clima húmedo o un excesivo calor, que desgastan los materiales, los terremotos, que pueden debilitar o destruir las estructuras. Por ello se deben tener acciones preventivas para estos impactos.

Los Centros Históricos son muy complejos y abordan temas muy diversos, que no incluyen únicamente a lo arquitectónico, son el resto de temas los que marcan el destino de los centros. Son las políticas, la sociedad, los sectores económicos que participan como el turístico, el comercio, de la construcción, las actividades culturales y el medio ambiente, las que convergen en los espacios y hacen que el estudio de los Centros Históricos se vuelva interdisciplinario.

Tienen características en común, pero también grandes diferencias entre su cantidad y calidad patrimonial, su grado de conservación, la cantidad de población residente, flotante o turística, su tamaño o su origen histórico. Por ello es necesario tener una capacidad analítica para abordar los temas que las afectan, además de tener una lógica económica de la recuperación de las inversiones y una gran variedad de actividades que se desarrollen en él.

Los Centros Históricos son los lugares que más se modifican dentro de las ciudades, por lo cual su principal atributo es el cambio. Es por ello que se debe de recuperar su “valor de uso”, dándole prioridad sobre su “valor de imagen”, además de que se deben incentivar las políticas de reactivación de Centros Históricos, desde una política de ciudad.

I.IV. EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

La región centro del país está conformada por la Ciudad de México y los Estados de México, Hidalgo y Tlaxcala. Esta región es el ámbito territorial inmediato de la Zona Metropolitana del Valle de México que está formada por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 58 Municipios conurbados del Estado de México y uno de Hidalgo.

La Ciudad de México es la capital de la República Mexicana, cuenta con 148,500 has., es sede de los poderes federales y la ciudad más poblada del país, donde residen 8,918,653 personas, de acuerdo a la Encuesta Intercensal 2015 que realiza el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), que son 130 mil personas más que en la Encuesta del INEGI de 2010. Esto equivale a una tasa de crecimiento promedio anual de 0.3%. Se caracteriza por ser una entidad predominantemente urbana, ya que el 98.5% de su población reside en localidades de 15,000 o más habitantes. La mediana de edad en 2015 es de 33 años y se observa que ha disminuido la proporción de niños y se ha incrementado la de adultos mayores. Son dieciséis demarcaciones territoriales, llamadas Delegaciones, en las que está dividida la ciudad, y estas Delegaciones se crearon en 1970.

La Delegación Cuauhtémoc se localiza en el centro del área urbana la Ciudad de México, y colinda al norte, con la Delegación Azcapotzalco y Gustavo A. Madero; al oriente, con la Delegación Venustiano Carranza; al sur, con las delegaciones Benito Juárez e Iztacalco; y al poniente, con la Delegación Miguel Hidalgo. Cuenta con una superficie de 3,244 has., representa el 2.18% de la superficie total de la Ciudad de México y el 4.98% total del área urbanizada total de la entidad. La Delegación comprende 33 colonias, en 2,627 manzanas y cuenta con 532,553 habitantes, con lo cual de 2010 a 2015 tuvo un crecimiento de 0.2%, tiene una mediana de edad de 35 años y un promedio de escolaridad de 11.3 años, lo cual es superior a la media estatal de 11.1 años y mayor a la media nacional que es de 9.1 grados aprobados. El número de viviendas particulares habitadas en la Delegación Cuauhtémoc es de 188,135, con 2.8 ocupantes por cada vivienda (INEGI Intercensal, 2015).

El Centro Histórico de la Ciudad de México se ubica en la Delegación Cuauhtémoc, y forma parte de la zona donde se estableció México – Tenochtitlán en 1325, por cual cuenta con 691 años de su fundación. Este espacio también fue la Capital de la República hasta 1930, año en que se iniciaba la fase de su crecimiento actual más allá de sus históricos límites. Debido a su antigüedad en él se pueden apreciar numerosos ejemplos de arquitectura prehispánica, renacentista, barroca, neoclásica, romántica, ecléctica y moderna.

Cuenta con una gran concentración de comercio de mayoreo y menudeo, que causa, junto con el turismo, un flujo de población flotante de aproximadamente un millón y medio diario, que es 2.8 veces mayor que la población total de la Delegación Cuauhtémoc. La colonia Centro, según datos de INEGI, contaba en 2000 con 66,713 habitantes y para 2010 esta cifra disminuyó a 61,229.

Desde que se fundó en 1325 y hasta principios del siglo XX, esta zona acumuló una gran cantidad de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural. En 1934 el INAH, había catalogado en esta zona 768 monumentos, de los cuales 422 se habían perdido para 1965. En 1980, contaban con declaratoria individual 196, mientras que 542 estaban protegidos por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas y otros 743 se incorporaron por el INAH a la lista de inmuebles que tenían un valor histórico. El 11 de abril de 1980 un área de 9.1 km² fue declarada “Zona de Monumentos Históricos” por el Poder Ejecutivo Federal. Cuenta con 1436 edificios de valor monumental, y por su importancia se creó el Consejo del Centro Histórico, para organizar las acciones de recuperación, conservación y protección.

En 1990 se creó el Patronato del Centro Histórico, el cual formó al Fideicomiso del Centro Histórico (FCH), que, en sus Reglas de Operación, Capítulo Primero, habla de los Fines del Fideicomiso 1.1. dice *“Promover, gestionar y coordinar ante particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, buscando la simplificación de trámites para su consecución”*.

Estas acciones no han sido suficientes debido a la carencia de un proyecto de conservación y desarrollo integral, además de la falta de promoción de las acciones ya existentes. Muchas de las obras que se han realizado de conservación y restauración, han privilegiado los usos comerciales, de servicios, de iglesias o museos, pero no se ha atendido el grave problema del deterioro de la vivienda.

Muchas han sido las causas del despoblamiento del Centro Histórico de la Ciudad de México, entre las que destacan:

- La antigüedad de los inmuebles, que, al no tener mantenimiento e inversión por parte de sus propietarios, sufren de un gran deterioro interior y exterior, provocando también una desvalorización de los espacios públicos.
- Escasa oferta de la vivienda en renta.

- Obstáculos legales que se dan por la irregularidad de los habitantes de los inmuebles, ya que muchos inmuebles han sido invadidos.
- Modificación de los usos de suelo, donde en la mayoría de los casos se han transformado de habitacional, a comercial, oficinas y abasto.
- Sismos de 1985, que dañaron la estructura de muchos inmuebles, que se tuvieron que desalojar y que siguen sin tener ningún tipo de intervención.
- Falta de congruencia entre la conservación del patrimonio y el de la planeación urbana y la construcción.

Aunado a lo anterior, se tienen otros problemas, como el comercio ambulante, donde se afectan las vías públicas; el abandono de los espacios abiertos, como los jardines o las plazas; o el incremento de automóviles en la zona, que crea un gran congestionamiento, a pesar de contar con transporte público como las líneas 1,2,3 y 8 del Sistema de Transporte Colectivo Metro, y la línea 4 del Metrobus.

La economía también juega un papel importante, ya que ha habido un cambio en las actividades económicas originales, como las fábricas de ropa o el mercado al mayoreo, que se han ido a otras zonas, lo que ocasiona el abandono de inmuebles y pérdida de empleo. Estas actividades productivas no se han remplazado por otras. Muchas personas de los grupos más vulnerables económicamente hablando, son los que habitan edificios no habitables y que se encuentran en riesgo.

Los problemas políticos también intervienen en la degradación del Centro Histórico, ya que muchas de sus instituciones locales o federales están desarticuladas, lo que complica la gestión de los aspectos más básicos, como el orden urbano y la convivencia social. Es un gran desafío poder conciliar los diferentes intereses, sobre todo cuando los objetivos de cada actor son opuestos.

Las relaciones entre sociedad y patrimonio en México, son muy nuevas en materia de legislación. La legislación sobre el patrimonio histórico en el país ha tenido pocos o nulos cambios, en sus modalidades de intervención y de la delimitación de las zonas protegidas, sin embargo, cuando se trata del Programa General de Desarrollo Urbano, ha tenido modificaciones en función del crecimiento urbano rápido o de cambios de administración local.

Además, las leyes sobre Monumentos y Zonas Históricas tienen un carácter federal que les da una mayor importancia y una normatividad mucho más fuerte que la que pueda tener un Programa General de Desarrollo Urbano, un Programa Parcial o un Programa Delegacional, que corresponden a programas del gobierno local de la Ciudad de México. Entonces la legislación sobre la protección del patrimonio histórico constituye una de las limitaciones más importantes al derecho de propiedad de un espacio construido (Melé, 1995).

El Centro Histórico de la Ciudad de México tiene entonces en materia legal, especificidades importantes. Donde una institución especializada (INAH) ligada al poder federal se encarga de su aplicación, sin embargo, la intervención del INAH en los monumentos históricos depende también de la participación de sus propietarios, sean públicos o privados.

El patrimonio histórico se refiere también a un derecho de pertenencia de los monumentos, que dio lugar a la creación de políticas nacionales, pero también de un movimiento de cooperación internacional para proteger este derecho. El 11 de diciembre de 1987, la UNESCO, declaró al Centro Histórico de la Ciudad de México como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

II. EL PROBLEMA

II.I. EL APROVECHAMIENTO DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO

El Instituto Nacional de Antropología e Historia es un organismo del gobierno federal que se fundó en 1939 con los objetivos de investigar, conservar, proteger y difundir el patrimonio prehistórico, arqueológico, antropológico, histórico y paleontológico de México.

Su estructura se compone de una Secretaría Técnica, que supervisa las labores de siete coordinaciones nacionales y 31 centros regionales. Es responsable de más de 110,000 monumentos históricos construidos entre los siglos XVI al XIX y 29,000 zonas arqueológicas registradas en todo el país.

Los primeros trabajos con relación al conocimiento de la fundación, ubicación y noticias de la arquitectura monumental a partir del establecimiento de la cultura hispánica en México se realizaron a mediados del siglo XIX, pero fue en 1902 que se publicó el primer documento en materia de protección y conservación de los bienes del dominio público, denominado “Clasificación y régimen de los bienes inmuebles federales”.

En 1910 se elaboró una memoria fotográfica y el Álbum del Centenario de la Independencia de México, donde se mostraban los monumentos virreinales, paisajes urbanos y rurales y las principales obras del Porfiriato.

En 1914, se publicó la Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales, donde se mencionó la importancia de realizar un inventario que contuviera debidamente clasificados estos bienes.

De 1922 a 1928, la Dirección de Bienes Nacionales de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público creó las Comisiones de Inventarios, las cuales elaboraron los Catálogos de Construcciones Religiosas de los estados de Hidalgo en 1940 y de Yucatán en 1945.

En 1930 se publica la Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos y Bellezas Naturales, donde los inmuebles que se construyeron de los siglos XVI al XVIII, se declararon monumentos, por su importancia artística e históricas. A partir de este año se realizaron el mayor número de declaratorias en el país.

En 1933 aparece la Ley de Protección y Conservación de Monumentos Arqueológicos e Históricos, Poblaciones Típicas y Lugares de Belleza Natural, donde se tomó en cuenta no solo a los monumentos aislados, sino también a su contexto y entorno.

En 1939 se funda el INAH y de acuerdo a la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Histórica, publicada en el Diario Oficial de la Federación, dispone en su *“Artículo XIV: Formular y difundir el catálogo del patrimonio histórico nacional, tanto de los bienes que son del dominio de la nación, como de los que pertenecen a particulares”*.

En 1956, se publica el Catálogo de Construcciones de la Ciudad de México y de las Delegaciones del Distrito Federal.

En 1972 se publica en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la cual sigue vigente y en ella se faculta al INAH sobre los bienes considerados monumentos históricos y determina las condiciones para su declaratoria específica, así como la formulación de las declaratorias de Zonas de Monumentos Históricos mediante decretos presidenciales.

En 1983 – 1984 surge el Programa Nacional de Conservación del Patrimonio Arqueológico e Histórico de donde se derivó el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, actualmente en vigencia.

En 1987, se realizó el Catálogo del Centro Histórico de la Ciudad de México en su Perímetro “A”, con el entonces Departamento del Distrito Federal.

Hacia 1989 y 1990 se publicó el Manual de Procedimientos de Monumentos Históricos Inmuebles, con el fin de presentar la aplicación de la metodología y los instructivos en cada una de las tareas de catalogación.

El Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, constituye una información básica de conocimiento técnico y académico sobre cada uno de los bienes que el INAH ha considerado que son “monumentos históricos”, por estar vinculados a la historia de la Nación o como lo determina la propia Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, en sus Artículos 35 y 36, Capítulo III, respectivamente.

El proyecto de Catálogo implica varias etapas para su realización: los estudios preliminares, la investigación histórica, la planeación y programación, la etapa de trabajo de campo y de gabinete, la sistematización, la edición y la publicación.

La palabra catálogo aparece en el siglo XIII y significa enumerar o listar, y no señala un carácter de totalidad. En el siglo XIX, en lo relacionado a los monumentos, se le identifica como una superposición de pequeñas monografías descriptivas de ejemplos notables. Trata de ser una documentación de las piezas o conjuntos de interés de esos bienes y contiene especialmente la finalidad científica.

La información del catálogo del patrimonio monumental histórico estará constituida por todas las fuentes documentales referidas a los bienes que lo conforman: datos generales, documentos legales, material gráfico y fotográfico, bibliografía y cualquier documento impreso y manuscrito que se refiera al mismo.

El desarrollo del Catálogo genera mucha información que se conserva y se actualiza constantemente, para poder consultarla con facilidad y para la toma de decisiones para procurar la protección del patrimonio monumental histórico.

Catálogo preliminar (inventario de identificación)

Sirve para identificar, ubicar y cuantificar el patrimonio. Se necesita la obtención de datos esenciales de los inmuebles: Nombre o denominación, propietario, época, filiación cultural. Se le puede asignar un código o clave temporal o definitiva.

Catálogo de protección, emergente o catálogo básico

Reúne información básica y suficiente para alentar la protección del patrimonio histórico. Se requiere la localización, identificación, descripción y determinación del estado jurídico, documentación gráfica y fotográfica. Con esta información se pueden iniciar las políticas nacionales de defensa y resguardo de los bienes que conforman el patrimonio histórico. Se realiza en forma de fichas o cédulas de levantamiento.

Catálogo científico, de investigación o seguimiento técnico

Es un estudio más profundo y exhaustivo del bien, mediante metodologías de estudio especializados. El catálogo científico constituye el nivel de mayor profundización en el conocimiento de los bienes que forman el patrimonio histórico y su aplicación es pertinente una vez satisfecho el nivel de protección. Su desarrollo favorece la construcción de clasificaciones y catálogos del patrimonio y permite profundizar en el conocimiento de ciertos bienes, al mismo tiempo que potencia su valoración y posibilidades de interpretación.

Es importante identificar y ubicar el patrimonio histórico de la nación, sin embargo, las tareas de catalogación no pueden ser cerradas o concluyentes, sino que están en permanente cambio y reformulación. Son un medio de constante y permanente consulta, intercambio de la información y actualización, además de ser un instrumento de conocimiento que propicia la protección y salvaguarda del patrimonio edificado.

La *catalogación* es el resultado del levantamiento de la información lograda al estar en contacto directo con el inmueble. Mediante la catalogación podemos verificar la información proveniente del proceso de identificación y justificar si el inmueble reúne las características suficientes para ser considerado como monumento histórico.

De acuerdo al Manual de Procedimientos, Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, no se considera importante evaluar la época de construcción, solamente se debe tomar como punto de partida el establecimiento de los españoles en el siglo XVI, hasta nuestros días. Tampoco deberán tomarse en cuenta el uso original o la relevancia del inmueble.

Lo que si es necesario tomar en cuenta para la identificación de los monumentos históricos inmuebles es la conservación del esquema arquitectónico y de los elementos estructurales y formales, es decir, la situación actual o porcentaje de conservación que guarda el inmueble en relación con su estado original. Será necesario que el inmueble cuente, aunque sea en una mínima parte, con los elementos suficientes tanto estructurales como formales con el hecho histórico de vinculación correspondiente. Se debe considerar de acuerdo con un análisis visual de los elementos compositivos del inmueble según su uso original y época de construcción. Para poder evaluar la conservación integral o el porcentaje de conservación de un inmueble, se podrá establecer la siguiente relación:

- A mayor antigüedad, menor será el porcentaje de conservación requerido tanto de su esquema arquitectónico, como de los elementos estructurales y formales.
- A menor antigüedad se requerirá un mayor porcentaje de conservación tanto de su esquema arquitectónico, como de los elementos estructurales y formales.

De acuerdo al mismo Manual de Procedimientos, no se identifican como monumentos históricos inmuebles:

- Los elementos naturales como árboles, cuevas, ríos, etcétera.
- Los sitios naturales asociados a un evento histórico.
- Las esculturas de factura reciente que hagan referencia a héroes y personajes del pasado.
- Los inmuebles que conserven una mínima parte de su estructura y partido arquitectónico original, los cuales sea difícil de recuperar y reconocer, siempre y cuando no existan vestigios de valor histórico y estético dignos de conservar.

El Centro Histórico de la Ciudad de México, tiene un Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos, emitido el 11 de abril de 1980, que comprende un área de 9.1 kilómetros cuadrados y en donde se enlistan más de mil inmuebles distribuidos en 668 manzanas.

Para cualquier obra de construcción, restauración o conservación en esta zona, se debe solicitar el permiso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI) de la Ciudad de México en la Delegación Cuauhtémoc. Dicho permiso se puede conceder con la presentación de la autorización otorgada por el INAH para la realización de obras.

Aun cuando todos los inmuebles publicados en el Decreto deben contar con la autorización del INAH, no todos los inmuebles de los 9.1 kilómetros cuadrados que incluye el Decreto se encuentran catalogados. Por lo cual se van a verificar las leyes, normas y reglamentos que le aplican a los inmuebles catalogados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, y observar si dichas legislaciones aplicables fomentan lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, que dice *“Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos”*.

Para ello se comprobará si existe congruencia entre las Leyes que fomentan la protección, conservación y restauración del patrimonio, el de la planeación urbana y la construcción, si existe una articulación entre las instituciones locales o federales, si se facilita la gestión de los aspectos más básicos, si se privilegia el “valor de uso” sobre el “valor de imagen”, si es posible con la legislación aplicable y vigente tener un Centro Histórico vivo.

III. LA LEGISLACIÓN APLICABLE

III.I. ESTRUCTURA DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

Son varios los participantes del establecimiento del derecho en cuestión de la conservación del patrimonio histórico: El Estado federal, los estados, los municipios y los organismos internacionales; sin embargo, son ellos mismos quienes al crear normas y reglas, pueden caer en contradicciones, por lo complejo que es la articulación entre los poderes federales, locales e internacionales. Esto no solo pasa en el campo de los monumentos históricos, sino en la gestión cotidiana de cualquier ley, norma o reglamento vigente, ya que es sumamente complejo el funcionamiento y la coordinación entre el gobierno federal y estatal.

En un estado federal como el nuestro, los estados miembros no tienen facultad en materia de relaciones exteriores, ya que esto se tiene que hacer por medio del gobierno central. Las normas creadas por el gobierno central aplican a todos los ciudadanos y autoridades del territorio nacional. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es la máxima expresión de la soberanía popular, y en el Artículo 40 dice *“Es voluntad del Pueblo Mexicano constituirse en una República representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior; pero unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental”*, esto implica que en el caso de la federación sus normas aplican a todo el territorio nacional y en el caso de las normas de los estados miembros sólo tienen reconocimiento en la jurisdicción territorial de cada uno de ellos. La división básica de poderes se refiere al poder legislativo, ejecutivo y judicial.

El tener un estado federal integrado por estados miembros soberanos, provoca que no existan “niveles” de gobierno, ya que no hay un gobierno superior a los demás. Todos los miembros tienen el mismo “nivel” y no hay entre ellos una relación de subordinación. Mientras se respeten las normas de la Constitución, cada estado es libre de establecer sus propias leyes y elegir a sus gobernantes. Por ello es mejor referirse a las instancias políticas de la federación como órdenes de gobierno.

De acuerdo al Artículo 124 de la Constitución *“Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados o a la Ciudad de México, en los ámbitos de sus respectivas competencias”*, lo cual puede crear ciertas áreas de convergencia entre los poderes federales y locales y crear controversias.

En el Artículo 73 se mencionan las facultades y materias en las que puede legislar el Congreso, en el Artículo 89 las facultades del presidente de la república, en el Artículo 104 la competencia de los tribunales de la federación, en los Artículos 117 y 118 las prohibiciones a los estados en materia política, económica y tributaria, y los Artículos 25 y 28, las áreas estratégicas de competencia federal. Es entonces el gobierno federal el responsable de las relaciones exteriores, de la defensa, política interior, la guía del desarrollo nacional, elabora planes nacionales, resuelve conflictos entre dos o más estados y acciones en donde un solo estado no es capaz de resolver un problema.

En cuanto a los estados, estos son soberanos en cuanto a su régimen interior. Pueden tener Constitución propia, organizar su gobierno y administración pública y regular las actividades de los particulares para dictar leyes y disposiciones jurídicas en las materias de su competencia.

Aun cuando el federalismo mexicano trata de distribuir las competencias entre la federación y los estados, hay temas que terminan convergiendo y necesitando de una actividad intergubernamental, lo que implica una suma de esfuerzos de los gobiernos para elevar la eficiencia en el logro de los objetivos públicos.

En ámbito de los municipios, estos tienen atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo cual tienen la facultad de formular, aprobar y administrar planes de desarrollo urbano, controlar los usos de suelo y otorgar licencias de construcción.

En los últimos años la forma de elaborar las leyes en México ha tenido grandes cambios. La relación entre el poder Ejecutivo y el Congreso se transformó luego de que el gobierno federal dejó de contar con una mayoría que apoye sus proyectos y además se ha reforzado la representación territorial frente a la nacional. Por lo cual hemos pasado de una política centralizada a una descentralizada. Incluso en el Congreso, se aprecia que las lealtades ya no son solo partidistas, sino individuales, donde un importante número de iniciativas son detenidas a pesar de tener un carácter de urgente. En este sentido se ha mermado la capacidad del Ejecutivo para señalar la dirección de políticas públicas. Debido a la variedad de posturas y al no tener una mayoría, esta dirección la dicta ahora el Congreso, con el peligro de que las necesidades legislativas del país se subordinen a las prioridades de sus participantes.

El 29 de enero de 2016, el Diario Oficial de la Federación publicó el decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la reforma política de la Ciudad de México, donde se modificó el Artículo 122 de la Constitución quedando de la siguiente manera:

*“La **Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía** en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa. A. El **gobierno de la Ciudad de México** está **a cargo de sus poderes locales**, en los términos establecidos en la Constitución Política de la Ciudad de México, la cual se ajustará a lo dispuesto en la presente Constitución y a las bases siguientes:*

I. La Ciudad de México adoptará para su régimen interior la forma de gobierno republicano, representativo, democrático y laico. El poder público de la Ciudad de México se dividirá para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. No podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación ni depositarse el Legislativo en un solo individuo. La Constitución Política de la Ciudad de México establecerá las normas y las garantías para el goce y la protección de los derechos humanos en los ámbitos de su competencia, conforme a lo dispuesto por el artículo 1o. de esta Constitución.

*II. **El ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México**, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad. Sus integrantes deberán cumplir los requisitos que la misma establezca y serán electos mediante sufragio universal, libre, secreto y directo, según los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, por un periodo de tres años... En la Constitución Política de la Ciudad de México se establecerá que los diputados a la Legislatura podrán ser electos hasta por cuatro periodos consecutivos. La postulación deberá ser realizada por el mismo partido o por cualquiera de los partidos integrantes de la coalición que los hubieren postulado, salvo que hayan renunciado o perdido su militancia antes de la mitad de su mandato. La Constitución Política de la entidad establecerá las normas para garantizar el acceso de todos los grupos parlamentarios a los órganos de gobierno del Congreso local y, a los de mayor representación, a la Presidencia de los mismos.*

***Corresponde a la Legislatura aprobar las adiciones o reformas a la Constitución Política de la Ciudad de México y ejercer las facultades que la misma establezca.** Para que las adiciones o reformas lleguen a ser parte de la misma se requiere sean aprobadas por las dos terceras partes de los diputados presentes”.*

De acuerdo a los artículos transitorios, el decreto entró en vigor al día siguiente de su publicación, es decir el 30 de enero de 2016, pero los ordenamientos legales aplicables al Distrito Federal, ahora Ciudad de México, continuarán aplicándose hasta que inicie la vigencia de aquellos que los sustituyan. Por lo cual por el momento continuamos con las mismas políticas en la Ciudad de México.

De acuerdo al Artículo 133 de la Constitución dice *“Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada entidad federativa se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de las entidades federativas”*. Por lo tanto, la Constitución es la ley fundamental, ya que contra ella no puede ir ninguna norma secundaria y cualquier acto para ser legítimo tiene que encajar en ella.

Gabino Fraga Mouret (1962), clasifica las normas del Artículo 133 desde el punto de vista de su formación y modificación en:

- Leyes constitucionales: Surgen del Poder Legislativo Constituyente, esto es del Congreso de la Unión.
- Leyes ordinarias, comunes o secundarias: Proviene del Poder Legislativo Ordinario, esto es las Cámaras de Diputados y Senadores.

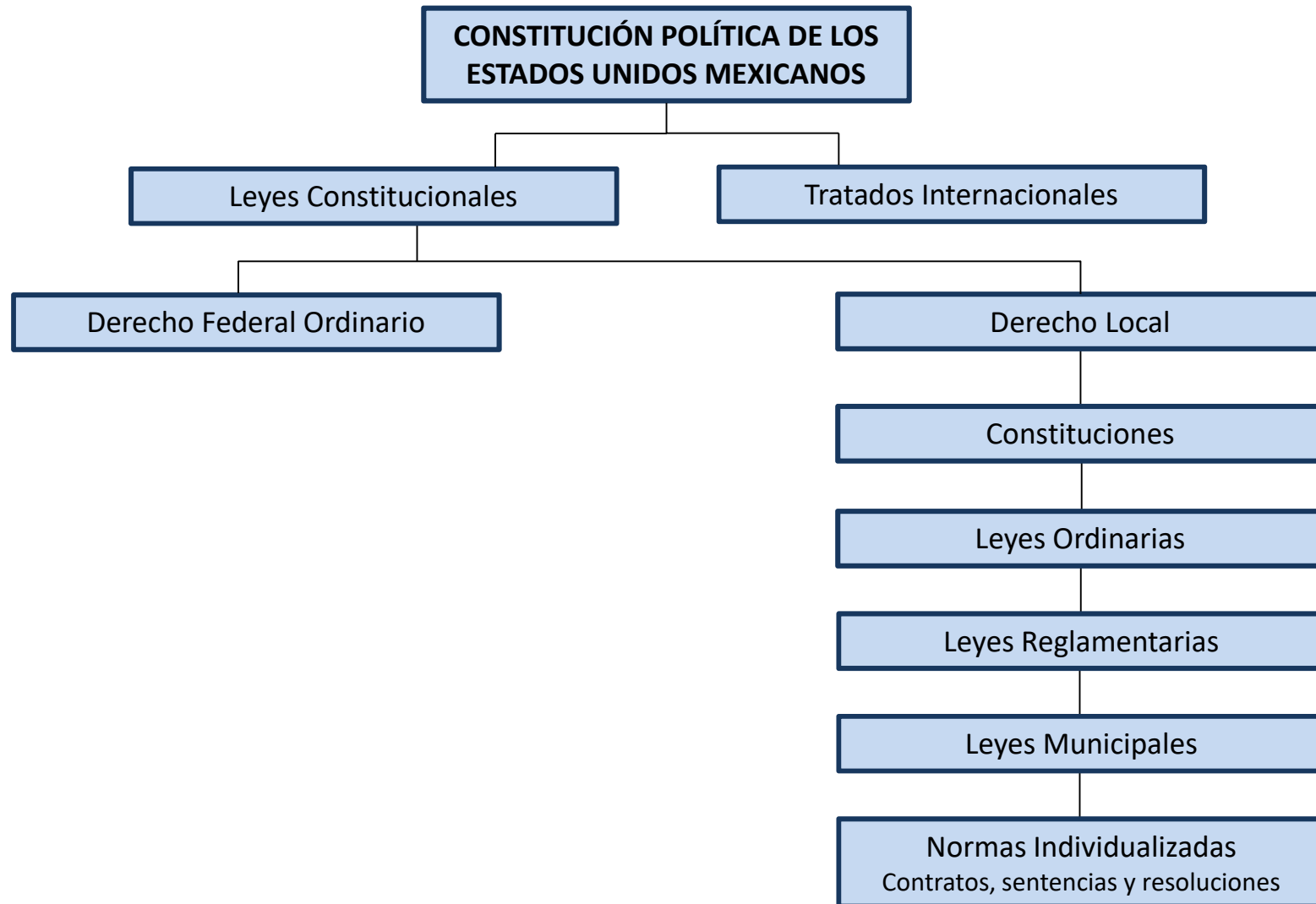
Según Mario de la Cueva (1965), el orden jurídico mexicano se clasifica en: I. Constitución Federal, II. Leyes Constitucionales y tratados, III. El derecho federal ordinario y el derecho local y esta último dividido como lo menciona Eduardo García Maynes (1961) en: a) Constituciones Locales, b) Leyes Ordinarias, c) Leyes Reglamentarias, d) Leyes Municipales y e) Normas individualizadas.

Para Mario de la Cueva las leyes constitucionales son las que emanan de la Constitución, y el derecho federal ordinario deriva de la Constitución, pero no es parte de ella.

Las leyes constitucionales son de tres grados: I) Leyes Orgánicas: Señalan la actuación y facultades de un órgano federal. II) Leyes Reglamentarias: Precisan cómo deben aplicarse los principios de la Constitución. III) Leyes Sociales: Desarrollan las bases de los derechos sociales garantizados en la Constitución.

Según Cossío Díaz (2008) habla de las “leyes generales”, que son las que no respetan la división competencial establecida en la Constitución entre ámbitos federal y local, son las que inciden en todos los órdenes jurídicos parciales que integran al Estado Mexicano. También menciona que la jerarquía es determinada por el establecimiento del procedimiento de creación de normas en cada uno de los órdenes jurídicos parciales. En cuanto a los tratados internacionales, opina que tienen la misma jerarquía que las leyes ordinarias, ya que se pueden derogar las disposiciones contenidas en un tratado internacional.

Jerarquía de las Normas en México según Mario de la Cueva (1965)



La legislación sobre el patrimonio puede tener diferentes finalidades, pueden ser legislaciones hechas para la protección de los bienes, o un subproducto de la legislación que reglamente las cuestiones de los bienes. Un marco jurídico contiene suficientes herramientas para la protección del patrimonio cultural, define qué es lo que debe preservar y puede haber dos clases de legislación: a) Designación de lugares del patrimonio por su importancia especial para el Estado con regulaciones específicas. b) Reglamentación general del desarrollo espacial que incluye políticas específicas para la protección de lugares. Algunos tipos comunes de legislación del patrimonio cultural son:

- Decretos constitucionales: Disposiciones derivadas de la Constitución del país.
- Leyes nacionales, regionales o locales elaboradas para la conservación y gestión del patrimonio cultural.
- Costumbres tradicionales y prácticas acreditadas.
- Otras leyes que surtan efectos en la conservación y la gestión del patrimonio cultural, como leyes de planificación urbana, leyes ambientales, leyes agrarias.
- Instrumentos de derecho internacional como la UNESCO.

Existen códigos y marcos reglamentarios que no son leyes, pero que pueden influir en la política y la práctica de la gestión del patrimonio. Forman parte de esta normativa los reglamentos y órdenes permanentes emanados de determinadas instituciones (UNESCO, 2014).

Además, existen tres elementos dentro del sistema de gestión del patrimonio a tomar en cuenta:

- 1) *Marco Jurídico*: Mandato que faculta a las personas y las organizaciones a actuar. Define lo que constituye el patrimonio y los criterios para su conservación y gestión, generalmente mediante la legislación.
- 2) *Marco Institucional*: Esquema de organización que determina la estructura operativa y los métodos de trabajo gracias a los cuales pueden realizarse acciones.
- 3) *Recursos*: Insumos humanos, financieros e intelectuales que crean la capacidad operativa y facilitan los procesos.

Para el presente análisis se verificaron las siguientes leyes, reglamentos y normas de aplicación para los Inmuebles Catalogados en el Centro Histórico de la Ciudad de México:

Normas internacionales

- Convenio de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, 1972

Competencia federal

- Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, Mayo 1972, última reforma Junio 2015 y su Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, Diciembre 1975, última reforma 1993
- Ley General de Bienes Nacionales, Mayo 2004, última reforma Junio 2016
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Febrero 1939, última reforma Enero 1998
- Normateca Interna INAH, Junio 2006
- Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Abril 1980

Competencia estatal

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Enero 1996, última reforma Julio 2010 y su Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Enero 2004, última reforma 2016
- Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, Abril 2000
- Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Diciembre 2003

Competencia municipal

- Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, Agosto 2011
- Programa Institucional del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2013
- Manual Administrativo Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, Julio 2016
- Reglas de Operación del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2002
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, Septiembre 2008
- Programa Parcial del Centro Histórico, Agosto 2010

III.II. ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA EDUCACIÓN, LA CIENCIA Y LA CULTURA (UNESCO)

En cuanto a la normativa internacional, la UNESCO emite dos tipos de documentos:

- 1) *Cartas o recomendaciones*: Son escritos aceptados y difundidos por los organismos antes mencionados, que tienen como propósito orientar a los gobiernos, en cuanto a las acciones que serían recomendables para la protección de algún tipo de bien o un conjunto de bienes. No son normas oficiales que se publiquen en cada país, sin embargo, tienen una autoridad que ha hecho que se tomen en cuenta para la redacción de las leyes de los distintos países.
- 2) *Convenios*: Se redactan con el propósito de convertirse en normas para los países que sean miembros de las organizaciones por la vía legal y se espera que se transmitan en los boletines nacionales y que se consideren como leyes propias.

El que la UNESCO inscriba a un bien en la Lista del Patrimonio Mundial significa que el Comité del Patrimonio Mundial considera que el bien posee valores culturales o naturales que merecen la calificación del Valor Universal Excepcional, como menciona Stefano de Caro, en el Manual de Referencia de Gestión del Patrimonio Mundial Cultural de 2014. Esto compromete al Estado Parte a protegerlo y a cumplir los requisitos de los procesos del Patrimonio Mundial.

El que un bien se incluya como Patrimonio Mundial provoca un mayor interés en el público, por lo cual se suelen identificar como bienes emblemáticos y que apoyan al patrimonio cultural en general, sin embargo, el éxito de la gestión necesita que se participen el sector político, social, institucional y económico del bien.

El sistema del Patrimonio Mundial determina que el Estado participante debe colaborar en dos procesos:

- a. Proceso de inscripción: Declarar como administrara al bien, presentando un plan adecuado para la protección del bien.
- b. Después de la inscripción: Cumplir el plan presentado, a largo plazo, y efectuar los procedimientos del Patrimonio Mundial de la UNESCO que verifican la protección del bien.

La gestión se compone de procesos y hablar de un “sistema de gestión” es una serie de procesos que producen una cadena de resultados, que nos conducen a mejoras continuas del sistema, sus acciones y sus logros. La gestión del patrimonio cultural tiene sistemas diferentes en cada país, que pueden operar a nivel nacional a nivel local o en un bien en específico. Estos sistemas deben ayudar a conservar y proteger los valores del patrimonio tratando de obtener beneficios sociales, económicos y ambientales. El funcionamiento adecuado de los sistemas de gestión del Patrimonio Mundial, debe de:

- Tener un proceso que se base en los valores que la sociedad le da a un lugar: No se enfoca solo en el bien, sino que abarca un conjunto más grande de valores que son importantes.
- Adaptarse al cambio: Tienen modificaciones con el tiempo, los cambios también pueden ser necesarios para que un lugar mantenga su función original o para tener un uso beneficioso del lugar del patrimonio.
- Relacionar el Patrimonio Mundial con la sociedad: Dependen de los grupos sociales que participan.

La clave del planteamiento basado en los valores es la aplicación de una “declaración de significación” como base para determinar las estrategias de conservación y gestión.

En 1978 se inscribieron los primeros sitios en la Lista del Patrimonio Mundial y gran parte de ellos eran sitios de carácter monumental, arqueológico o urbano; ahora también se incluyen vestigios significativos de los procesos básicos del desarrollo de la humanidad. El marco normativo del Patrimonio Mundial es la “Convención sobre la protección del Patrimonio Mundial cultural y natural” de 1972 y las “Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial” de 1977. El órgano rector de la Convención es el Comité del Patrimonio Mundial, integrado por 21 miembros elegidos por los Estados miembros en la Asamblea General bienal. Este Comité es el encargado de:

- Mantener en examen el contexto (propósito de la Convención, marco institucional, definición de Valor Universal Excepcional (VUE) y normas de la protección y la gestión).
- Proponer la inscripción de bienes
- Monitorear los bienes
- Apoyo y asistencia internacional

El Comité se reúne todos los años y es asesorado por tres organismos que son: el Centro Internacional de Estudios de Conservación y Restauración de los Bienes Culturales (ICCROM), el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) y la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza y sus Recursos (UICN).

Los Artículos más importantes de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, de 1972 con respecto a las responsabilidades de los Estados Partes son:

- *Artículo 4: Cada uno de los **Estados Partes** en la presente Convención reconoce que la **obligación de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir** a las generaciones futuras el **patrimonio cultural** y natural situado **en su territorio**, le incumbe primordialmente. Procurará **actuar** con ese objeto por su **propio esfuerzo** y hasta el **máximo** de los **recursos** de que disponga, y llegado el caso, mediante la **asistencia** y la **cooperación internacionales** de que se pueda beneficiar, sobre todo en los **aspectos financiero, artístico, científico y técnico**.*
- *Artículo 6.1.: Respetando plenamente la soberanía de los Estados en cuyos territorios se encuentre el patrimonio cultural y natural a que se refieren los artículos 1 y 2 y sin perjuicio de los derechos reales previstos por la legislación nacional sobre ese patrimonio, los **Estados Partes** en la presente Convención **reconocen** que **constituye un patrimonio universal** en cuya **protección** la **comunidad internacional** entera tiene el **deber** de **cooperar**.*
- *Artículo 11: 1. Cada uno de los **Estados Partes** en la presente Convención **presentará** al Comité del Patrimonio Mundial, en la medida de lo posible, un **inventario de los bienes del patrimonio cultural** y natural situados en su territorio y **aptos** para ser incluidos en la lista de que trata el párrafo 2 de este artículo. Este inventario, que no se considerará exhaustivo, habrá de contener documentación sobre el lugar en que estén situados los bienes y sobre el interés que presenten. 2. A base de los inventarios presentados por los Estados según lo dispuesto en el párrafo 1, el **Comité establecerá**, llevará al día y publicará, con el título de "**Lista del patrimonio mundial**", una lista de los bienes del **patrimonio cultural** y del patrimonio natural, tal como los definen los artículos 1 y 2 de la presente Convención, que considere que poseen un **valor universal excepcional** siguiendo los criterios que haya establecido. Una lista revisada puesta al día se distribuirá al menos cada dos años. 4. El Comité establecerá, llevará al día y publicará, cada vez que las circunstancias lo exijan, con el nombre de "**Lista del patrimonio mundial en peligro**" una lista de los bienes que figuren en la Lista del patrimonio mundial, cuya **protección exija grandes trabajos de conservación** para los cuales se haya **pedido ayuda** en virtud de la presente **Convención**. Esta lista contendrá una **estimación del costo** de las **operaciones**.*

- Sólo podrán figurar en esa **lista** los bienes del **patrimonio cultural** y natural que estén **amenazados** por **peligros graves y precisos** como la amenaza de desaparición debida a un deterioro acelerado, proyectos de grandes obras públicas o privadas, rápido desarrollo urbano y turístico, destrucción debida a cambios de utilización o de propiedad de tierra, alteraciones profundas debidas a una causa desconocida, abandono por cualquier motivo, conflicto armado que haya estallado o amenace estallar, catástrofes y cataclismos, incendios, terremotos, deslizamientos de terreno, erupciones volcánicas, modificaciones del nivel de las aguas, inundaciones y maremotos. El Comité podrá siempre, en caso de emergencia, efectuar una nueva inscripción en la Lista del patrimonio mundial en peligro y darle una difusión inmediata.
- Artículo 15.1.: Se crea un Fondo para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural Mundial de Valor Universal Excepcional, denominado "el **Fondo del Patrimonio Mundial**".
- Artículo 19: Todo **Estado Parte** en la presente Convención podrá **pedir asistencia internacional** en favor de los **bienes del patrimonio cultural** o natural de valor universal excepcional **situados en su territorio**. Unirá a su petición los elementos de información y los documentos previstos en el artículo 21 de que disponga que el Comité necesite para tomar su decisión.
- Artículo 29.1.: Los **Estados Partes** en la presente Convención indicarán en los **informes** que presenten a la Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, en las fechas y en la forma que ésta determine, las **disposiciones legislativas y reglamentarias**, y las demás medidas que hayan tomado **para aplicar** la presente **Convención**, así como la experiencia que hayan adquirido en este campo.
- Artículo 34: A los **Estados Partes** en la presente Convención que tengan un **sistema constitucional federal** o no unitario les serán **aplicables** las disposiciones siguientes: a) En lo que respecta a las disposiciones de esta Convención cuya **aplicación** entraña una **acción legislativa del poder legislativo federal** o central, las **obligaciones del Gobierno federal** o central serán las **mismas** que las de los **Estados Partes que no sean Estados federales**. b) En lo que respecta a las disposiciones de esta Convención cuya aplicación dependa de la acción legislativa de cada uno de los Estados, países, provincias o cantones constituyentes, que en virtud del sistema constitucional de la federación, no estén facultados para tomar medidas legislativas, el **Gobierno federal comunicará** esas **disposiciones**, con su dictamen favorable, a las **autoridades competentes** de los Estados, países, provincias, o cantones.

Con respecto a las Directrices Prácticas (DP), contienen instrucciones para el empleo de la Convención, de carácter generalizado y dan una definición de los objetivos de un sistema de gestión y cuál debería ser su contenido. Se revisan periódicamente. Se mencionan las más importantes:

- *Párrafo 78: Para ser **considerado** de **Valor Universal Excepcional**, el bien también debe reunir las **condiciones de integridad y/o autenticidad** y debe **contar** con un **sistema de protección** y gestión adecuado que garantice su salvaguardia.*
- *Párrafo 96: La **protección** y la **gestión** de los **bienes** declarados **Patrimonio Mundial** debe **garantizar** que el Valor Universal Excepcional y las **condiciones de integridad y/o autenticidad** en el momento de la inscripción en la lista **se mantengan o mejoren** en el futuro.*
- *Párrafo 97: Todos los **bienes** incluidos en la **Lista del Patrimonio Mundial** deben **contar** con **mecanismos de protección y gestión legislativos, reglamentarios, institucionales y/o tradicionales adecuados** que garanticen su salvaguarda a largo plazo. Esta protección ha de abarcar unos **límites claramente definidos**. Asimismo, los Estados Partes deberán demostrar un nivel de protección adecuado del bien propuesto a nivel nacional, regional, municipal y/o tradicional. En la propuesta de inscripción tendrán que adjuntar textos que contengan una clara explicación sobre cómo se implementa la protección jurídica del bien en cuestión.*
- *Párrafo 103: Cuando la conservación adecuada del **bien** lo **requiera**, deberá **establecerse** alrededor del bien una **zona amortiguamiento**.*
- *Párrafo 108: Cada bien propuesto deberá **contar** con un **plan de gestión adecuado** o con otro sistema de gestión documentado que **especifique** cómo se **conservará el valor universal excepcional** del bien, preferentemente por medios participativos.*
- *Párrafo 154: Al decidir incluir un **bien** en la **Lista del Patrimonio Mundial**, el Comité, orientado por los organismos consultivos, **adopta** una **Declaración de Valor Universal Excepcional** del bien.*
- *Párrafo 172: El Comité del Patrimonio Mundial invita a los Estados Partes en la Convención a que **informen**, a través de la Secretaría, de sus **propósitos de iniciar o autorizar**, en una zona protegida por la Convención, obras de restauración considerables o nuevas edificaciones que pudieran modificar el Valor Universal Excepcional del bien.*

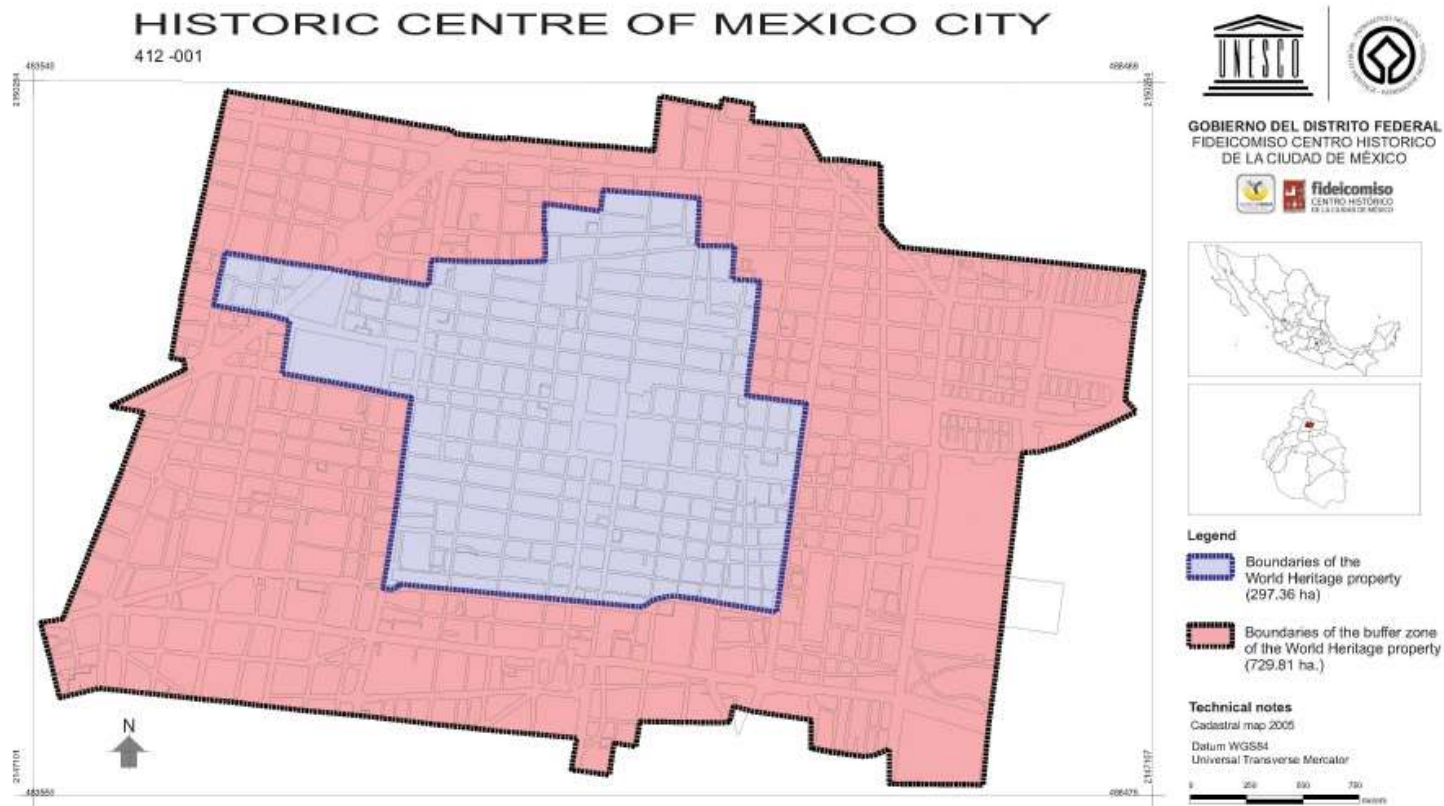
- En tal caso, la **notificación** se deberá efectuar lo antes posible (por ejemplo, antes de la redacción de los documentos básicos de proyectos específicos) y **antes** de que se **tomen decisiones difícilmente reversibles**, a fin de que el Comité pueda participar en la búsqueda de soluciones adecuadas para garantizar la plena conservación del Valor Universal Excepcional del bien.
- Párrafo 176.d): Cuando el **deterioro del bien** sea manifiesto hasta el punto de que haya perdido irremediabilmente las características que determinaron su inscripción en la Lista, el **Comité podrá decidir retirarlo de ella**. Antes de adoptar tal medida, la Secretaría informará al Estado Parte interesado. Cualquier observación que el Estado Parte formule al respecto se comunicará al Comité.

En México el Centro Histórico de México es Patrimonio Mundial desde el año 1987. De acuerdo a la UNESCO, la integridad del Centro Histórico de la Ciudad de México es frágil debido a las presiones de desarrollo, cambios de uso de suelo, abandono y contaminación, no obstante, el bien mantiene los elementos que constituyen su Valor Universal Excepcional, ya que es testigo de la concentración de culturas durante 691 años. Tiene condiciones de autenticidad, ya que sus diseños, materiales, edificios patrimoniales representativos, son originales o conservan sus materiales y estructura. La traza urbana de la zona sigue coincidiendo con el modelo colonial, que estuvo basado en la estructura de la capital Azteca, por lo cual la traza se sigue manteniendo a través del tiempo. El uso y la función continúan, aunque el uso habitacional y otros usos que se han modificado, pueden comprometer los atributos originales. Debido a esto entraron en función medidas regulatorias y mecanismos de protección para asegurar el uso, función y carácter del Centro Histórico.

Tiene los siguientes criterios de selección:

- (ii) Ser la manifestación de un intercambio considerable de valores humanos durante un determinado periodo o en un área cultural específica, en el desarrollo de la arquitectura, las artes monumentales, la planificación urbana o el diseño paisajístico.
- (iii) Aportar un testimonio único o por lo menos excepcional de una tradición cultural o de una civilización que sigue viva o que desapareció.
- (iv) Ser un ejemplo sobresaliente de un tipo de edificio o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre una etapa significativa o etapas significativas de la historia de la humanidad.
- (v) Constituir un ejemplo sobresaliente de hábitat o establecimiento humano tradicional o del uso de la tierra, que sea representativo de una cultura o de culturas, especialmente si se han vuelto vulnerable por efectos de cambios irreversibles.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



FUENTE: UNESCO, 2016

El mapa del Centro Histórico de la Ciudad de México de la UNESCO, incluye en azul la zona que se considera Patrimonio Mundial y en color rosa la zona de amortiguamiento que se menciona en el párrafo 103 de las Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial.

La Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural y su herencia material e intangible es el compromiso adoptado por los Estados miembros de la UNESCO para proteger las culturas del mundo. Esta Convención se sustenta en la convicción de que el respeto a las expresiones culturales diversas es una condición necesaria para enraizar la paz en el mundo. México, al firmar ésta Convención, le otorgó carácter vinculatorio.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

III.III. LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS Y SU REGLAMENTO

El 6 de mayo de 1972 se publica la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, que es el ordenamiento vigente. Tiene sus antecedentes en la Ley de Bienes Nacionales y retoma la resolución, emitida anteriormente en la Ley de Patrimonio Cultural, sobre aquellos inmuebles que deben ser considerados como "*monumentos históricos*". Esta ley determina la formulación de declaratorias de zonas de monumentos mediante decretos presidenciales.

Como Ley Federal tiene alta jerarquía en la legislación y control sobre el patrimonio cultural del país. El objetivo y sus disposiciones son de interés social y nacional, determina de utilidad pública la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos. Su aplicación corresponde al nivel Ejecutivo, a la Secretaría de Educación Pública, a la Secretaría de Cultura, al Instituto Nacional de Antropología e Historia, al Instituto Nacional de Bellas Artes y a las demás autoridades y dependencias federales, en los casos de su competencia.

Establece las características de los monumentos y zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, así como los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte; además de atribuir a las instituciones su competencia.

Se verifica la Ley de acuerdo al último texto vigente, con la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 2015, de acuerdo a ella los artículos más importantes y a tomar en cuenta son:

- *Artículo 2: Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos. La Secretaría de Educación Pública, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y los demás institutos culturales del país, en coordinación con las autoridades estatales, municipales y los particulares, realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.*

- Artículo 5: Son **monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos** los **determinados** expresamente en esta **Ley** y los que sean **declarados** como tales, de **oficio** o a **petición de parte**. El **Presidente** de la República, o en su caso el Secretario de Educación Pública, previo procedimiento establecido en los artículos 5o. Bis y 5o. Ter de la presente Ley, **expedirá** o **revocará** la **declaratoria** correspondiente, que será **publicada** en el **Diario Oficial de la Federación**.
- Artículo 5 TER: La expedición de las **declaratorias** a las que se refiere la presente Ley se sujetará al siguiente procedimiento: ... VI. Las resoluciones a que se refiere la fracción anterior únicamente **podrán ser impugnadas** en términos de lo dispuesto por el artículo 83 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**. (Ley Federal de Procedimiento Administrativo: **Artículo 83**: Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas que pongan fin al procedimiento administrativo, a una instancia o resuelvan un expediente, podrán interponer el **recurso de revisión** o, cuando proceda, intentar la **vía jurisdiccional** que corresponda. En los casos de actos de autoridad de los organismos descentralizados federales, de los servicios que el Estado presta de manera exclusiva a través de dichos organismos y de los contratos que los particulares sólo pueden celebrar con aquéllos, que no se refieran a las materias excluidas de la aplicación de esta Ley, el recurso de revisión previsto en el párrafo anterior también podrá interponerse en contra de actos y resoluciones que pongan fin al procedimiento administrativo, a una instancia o resuelvan un expediente).
- Artículo 6: Los **propietarios** de **bienes** inmuebles declarados **monumentos históricos** o artísticos, deberán **conservarlos** y, en su caso, **restaurarlos** en los términos del artículo siguiente, **previa autorización** del **Instituto correspondiente**.
- Artículo 7: Las **autoridades** de los Estados, Distrito Federal y Municipios cuando **decidan restaurar y conservar** los **monumentos** arqueológicos e **históricos** lo harán siempre, previo **permiso** y bajo la dirección del **Instituto Nacional de Antropología e Historia**. ... El Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas, así como de particulares para los fines que señala este artículo.
- Artículo 9: El **Instituto** competente proporcionará **asesoría profesional** en la **conservación y restauración** de los bienes inmuebles declarados monumentos.
- Artículo 10: El **Instituto** competente procederá a **efectuar las obras de conservación y restauración** de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico, cuando el **propietario**, habiendo sido requerido para ello, **no la realice**. La **Tesorería** de la Federación hará **efectivo** el **importe** de las **obras**.
- Artículo 11: Los **propietarios** de bienes inmuebles declarados **monumentos históricos** o artísticos que los mantengan **conservados** y en su caso los **restauren**, en los términos de esta ley, podrán solicitar la **exención** de **impuestos prediales** correspondientes, en la jurisdicción del **Distrito Federal**, con base en el dictamen técnico que expida en instituto competente, de conformidad con el reglamento.

- Artículo 12: Las **obras de restauración y conservación** en bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecuten **sin la autorización** o permiso correspondiente, o que violen los otorgados, serán **suspendidas** por disposición del Instituto competente, y **en su caso**, se **procederá** a su **demolición** por el interesado o por el Instituto, así como a su **restauración o reconstrucción**.
- Artículo 19: A **falta de disposición expresa** en esta **Ley**, se **aplicarán** supletoriamente: **I.- Los tratados internacionales** y las **leyes federales**; y **II.- Los códigos civil y penal** vigentes para el **Distrito Federal** en materia común y para toda la República en materia federal.
- Artículo 21: Se **crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia** y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, dependientes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la inscripción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y las declaratorias de zonas respectivas.
- Artículo 22: Los **Institutos** respectivos harán el **registro** de los **monumentos** pertenecientes a la **Federación, Estados y Municipios** y los **organismos descentralizados**, empresas de participación estatal y las **personas físicas o morales** privadas, deberán **inscribir** ante el **Registro** que corresponda, los **monumentos** de su propiedad.
La **declaratoria** de que un bien inmueble es **monumento**, deberá **inscribirse**, además, en el **Registro Público de la Propiedad** de su jurisdicción, en un plazo de quince días contados a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.
- Artículo 23: La **inscripción** en los **registros** se hará de **oficio** o a **petición** de la **parte** interesada. Para proceder a la inscripción de **oficio**, deberá previamente **notificarse** en forma personal al **interesado**. En caso de ignorarse su nombre o domicilio, surtirá efectos de notificación personal la publicación de ésta, en el "Diario Oficial" de la Federación. El **interesado** podrá **oponerse** y **ofrecer pruebas** en el término de quince días, contados a partir de la fecha de notificación. El Instituto correspondiente recibirá las pruebas y resolverá, dentro de los treinta días siguientes a la oposición.
- Artículo 24: La **inscripción no determina la autenticidad** del bien registrado. La certificación de autenticidad se expedirá a través del procedimiento que establezca el Reglamento respectivo.

- Artículo 35: Son **monumentos históricos** los bienes **vinculados** con la **historia** de la **nación**, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la **declaratoria respectiva** o por **determinación** de la Ley.
- Artículo 36: Por determinación de esta Ley son monumentos históricos: **I.-** Los **inmuebles construidos** en los **siglos XVI al XIX**, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.
- Artículo 37: El **Presidente** de la República, mediante **Decreto**, hará la **declaratoria** de **zona de monumentos** arqueológicos, artísticos o **históricos**, en los términos de esta Ley y su Reglamento.
- Artículo 38: Las **zonas de monumentos** estarán sujetas a la **jurisdicción** de los **Poderes Federales** en los términos prescritos por esta Ley y su Reglamento.
- Artículo 41: **Zona de monumentos históricos**, es el **área** que comprende **varios monumentos históricos** relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.
- Artículo 43: En las **zonas de monumentos**, los **Institutos** competentes **autorizarán** previamente la realización de **obras**, aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo I.
- Artículo 44: El **Instituto Nacional de Antropología e Historia** es **competente** en materia de **monumentos** y zonas de monumentos arqueológicos e **históricos**.
- Artículo 46: ... Para los efectos de competencia, el carácter **arqueológico** de un bien tiene **prioridad sobre** el carácter **histórico**, y **éste** a su vez **sobre** el carácter **artístico**.

- **Artículo 52:** Al que por cualquier medio **dañe, altere o destruya** un **monumento** arqueológico, artístico o **histórico**, se le impondrá **prisión** de **tres a diez años** y **multa** hasta por el valor del daño causado. Cuando el **daño no** sea **intencional**, se estará a lo dispuesto en el capítulo de aplicación de sanciones a los delitos culposos del **Código Penal Federal**.

REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICOS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS

El Reglamento de esta ley se publicó el 18 de abril de 1975 e indica, entre otros señalamientos, las condiciones a las que deberán sujetarse las construcciones que se localicen dentro del perímetro de protección de las Zonas de Monumentos Históricos. También contempla los requisitos para otorgar asesorías de parte del Instituto y solicitar el registro de inmuebles.

Se verifica el Reglamento de acuerdo al último texto vigente, con la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1993, de acuerdo a ella los artículos más importantes y a tomar en cuenta son:

- **Artículo 1:** *El **Instituto** competente organizará o **autorizará asociaciones civiles, juntas vecinales** o uniones de campesinos, que tendrán por **objeto:** **I.- Auxiliar** a las autoridades federales en el cuidado o **preservación** de **zona o monumento determinado**; **II.- Efectuar** una labor educativa entre los miembros de la comunidad, sobre la importancia de la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Nación; **III.- Proveer** la visita del público a la correspondiente zona o monumento.*
- **Artículo 9:** *Las **declaratorias** de **monumentos** artísticos e **históricos** **pertenecientes** a la **Federación**, Distrito Federal, **Estados** y **Municipios**, así como las **declaratorias** de **zonas** arqueológicas, artísticas e **históricas** serán **expedidas** o **revocadas** por el **Presidente** de la República. En los demás casos la expedición o revocación se hará por el Secretario de Educación Pública. Las **declaratorias** de **zonas** arqueológicas, artísticas e **históricas** **determinarán**, específicamente, las **características** de éstas y, en su caso, las **condiciones** a que deberán **sujetarse** las **construcciones** que se hagan en dichas zonas. Las declaratorias o revocaciones a que se refiere este artículo se publicarán en el "Diario Oficial" de la Federación. Cuando se trate de monumentos se notificarán personalmente a los interesados y, en caso de inmuebles también a los colindantes. Cuando se ignore su domicilio, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación de la declaratoria o revocación en el "Diario Oficial" de la Federación. Además, se dará aviso al Registro Público de la Propiedad de la localidad y al Registro Público de Monumentos y Zonas competente, para su inscripción.*

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Artículo 14: La **competencia** de los Poderes **Federales**, dentro de las zonas de monumentos, se **limitará** a la **protección, conservación, restauración y recuperación** de éstas.
- Artículo 18: En las **inscripciones** que de **monumentos inmuebles** o **declaratorias** respectivas se hagan en los **Registros Público** de los Institutos competentes, se **anotarán**:
 - I.- La **procedencia** del momento.
 - II.- La **naturaleza** del inmueble y, en su caso, nombre con que se conozca.
 - III.- La **superficie, ubicación, lindero y descripción** del monumento.
 - IV.- El **nombre y domicilio del propietario** o poseedor.
 - V.- Los **actos traslativos de dominio**, cuando éstos sean procedentes conforme a la Ley.
 - VI.- El **cambio de destino** del inmueble, cuando se trate de **propiedad federal**.
- Artículo 19: En las **inscripciones**, que de las **declaratorias** de **zonas** se hagan en los **Registros Públicos** de los Institutos competentes, se anotarán:
 - I.- La **ubicación y linderos** de la zona.
 - II.- El **área** de la **zona**.
 - III.- La **relación** de los **monumentos** y, en su caso, el nombre con que se les conozca.
- Artículo 21: Para obtener el **registro** de **monumentos**, a **petición de parte** interesada, deberán satisfacerse los siguientes **requisitos**:
 - I.- Formular **solicitud**, utilizando la forma oficialmente aprobada, con los datos que en ella se exijan.
 - II.- Presentar, en su caso, la **declaratoria** de **monumento**.
 - III.- Exhibir, en su caso, los documentos que **acrediten** la **propiedad** o posesión del monumento.
 - IV.- Entregar **plano de localización, plantas arquitectónicas, cortes y fachadas**, en caso de inmueble.
 - V.- Presentar **fotografías**, de ser necesario, para la mejor identificación del bien de que se trate.
- Artículo 42: Toda **obra** en **zona** o **monumento**, inclusive la colocación de anuncios, avisos, carteles, templetes, instalaciones diversas o cualesquiera otras, **únicamente** podrá **realizarse** previa **autorización** otorgada por el **Instituto** correspondiente, para lo cual el interesado habrá de presentar una **solicitud** con los siguientes requisitos:
 - I.- Nombre y domicilio del solicitante.

- Artículo 42:
 - II.- Nombre y domicilio del responsable de la obra.**
 - III.- Nombre y domicilio del propietario.**
 - IV.- Características, planos y especificaciones de la obra a realizarse.**
 - V.- Planos, descripción y fotografías del estado actual del monumento y, en el caso de ser inmueble, sus colindancias.**
 - VI.- Su aceptación para la realización de inspecciones por parte del Instituto competente.**
 - VII.- A juicio del Instituto competente, deberá otorgar fianza que garantice a satisfacción el pago por los daños que pudiera sufrir el monumento.**

Los requisitos señalados en este artículo serán aplicables, en lo conducente, a las solicitudes de construcción y acondicionamiento de edificios para exhibición museográfica a que se refiere el artículo 7o. de la Ley.
- Artículo 45: En el **dictamen técnico** a que se refiere el **artículo 11** de la **Ley** deberá constar:
 - I.- Que el uso del inmueble es el congruente con sus antecedentes y sus características de monumento artístico o histórico.**
 - II.- Que los elementos arquitectónicos se encuentran en buen estado de conservación.**
 - III.- Que el funcionamiento de Instalaciones y servicios no altera ni deforma los valores del monumento.**

El dictamen se emitirá, en su caso, previo el **pago** de los **derechos** correspondientes.
- Artículo 46: Toda **obra** que se realice en monumentos arqueológicos, artísticos o históricos **contraviniendo** las **disposiciones** de la **Ley** o de este **Reglamento** será **suspendida** por el Instituto competente **mediante** la imposición de **sellos oficiales** que impidan su continuación. A quien **viola** los **sellos** impuestos, se le aplicará la **sanción** prevista en el **artículo 55** de la **Ley** (Artículo 55: Cualquier infracción a esta Ley o a su Reglamento que no este prevista en este capítulo será sancionada por los Institutos competentes, con una multa de doscientos a mil días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, la que podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo).

III.IV. LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

Esta ley se promulga para la administración eficaz de los recursos materiales con los que cuenta el sector público para desempeñar sus funciones e incluye el régimen jurídico de los bienes de la Nación y tiene estrecha relación con la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Se verifica la Ley de acuerdo al último texto vigente, con la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 2016, de acuerdo a ella los artículos más importantes y a tomar en cuenta son:

- *Artículo 2: Para los efectos de esta Ley, se entiende por: ...*
 - IV. **Federación**: el orden de gobierno que en los términos de esta Ley ejerce sus **facultades** en materia de **bienes nacionales** a través de los poderes Legislativo, Ejecutivo o Judicial.
 - VII. **Inmueble federal**: el **terreno** con o sin construcciones de la **Federación**, así como aquéllos en que ejerza la **posesión, control o administración a título de dueño**. **No** se considerarán inmuebles federales aquellos **terrenos o construcciones propiedad de terceros** que por virtud de algún acto jurídico posea, controle o administre la Federación.
 - VIII. **Patrimonio inmobiliario federal** y paraestatal: el conjunto de **inmuebles federales** y aquellos propiedad de las entidades.
- *Artículo 3: Son bienes nacionales: ...*
 - III. Los **bienes muebles e inmuebles** de la **Federación**.
 - IV. Los **bienes muebles e inmuebles** propiedad de las **entidades**.
 - V. Los **bienes muebles e inmuebles** propiedad de las **instituciones de carácter federal** con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía.
- *Artículo 4: ... Los **monumentos** arqueológicos y los monumentos **históricos** y artísticos propiedad de la Federación se regularán por esta Ley y la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.*

- Artículo 6: Están **sujetos al régimen** de dominio público de la **Federación**: ...
VIII. Los **inmuebles federales** considerados como **monumentos** arqueológicos, **históricos** o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente.
- Artículo 23: ... Tratándose de **inmuebles** considerados como **monumentos históricos** o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, darán la **intervención** que **corresponda** conforme a la legislación aplicable, a la **Secretaría de Cultura**.
- Artículo 28: La **Secretaría** y las demás **dependencias administradoras** de inmuebles tendrán en el ámbito de sus respectivas competencias, las facultades siguientes: ...
III. **Controlar** y verificar el **uso** y **aprovechamiento** de los **inmuebles federales**.
- Artículo 29: Corresponden a la **Secretaría**, además de las atribuciones que le confiere el artículo anterior, las siguientes: ...
XX. **Aprobar** los **proyectos** de **obras** de **construcción**, **reconstrucción**, **reparación**, **adaptación**, **ampliación** o **demolición** de los **inmuebles federales** utilizados para fines religiosos, con **excepción** de los determinados por ley o decreto como **monumentos históricos** o artísticos.
- Artículo 62: Para **resolver** el **destino** de un **inmueble federal**, la Secretaría y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán **tomar** en **cuenta** por lo menos:
V. El **dictamen** de la **Secretaría de Cultura** que emita, **a través** del **Instituto Nacional de Antropología e Historia** o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda, tratándose de **inmuebles federales** considerados **Monumentos históricos** o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente.
- Artículo 64: ... La **Secretaría de Cultura**, **a través** del **Instituto Nacional de Antropología e Historia** o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda de acuerdo a la materia, **podrá asignar** o reasignar a título gratuito **a favor** de **particulares**, **espacios** de **inmuebles federales** considerados **monumentos históricos** o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, que tenga destinados a su servicio, únicamente **cuando** se **trate** de cumplir convenios de **colaboración institucional** relacionados con **actividades académicas** y de **investigación**.

- Artículo 84: ... Los **inmuebles federales** considerados como **monumentos históricos** o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, **no podrán** ser objeto de **desincorporación** del régimen de dominio público de la **Federación**. ... **podrán** ser **otorgados en comodato** a favor de **personas** de derecho **privado** que no tengan fines de lucro, siempre y cuando **garanticen su uso social**, y se comprometan a **absorber los costos de restauración, conservación y mantenimiento** necesarios y a dar a los inmuebles un **uso compatible** con su naturaleza.
- Artículo 103: La **Secretaría de Cultura**, a través del **Instituto Nacional de Antropología e Historia** y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda, **determinará las normas** y criterios técnicos para la **restauración, reconstrucción, adaptación, conservación, preservación, mantenimiento y aprovechamiento** de los **inmuebles federales** considerados como **monumentos históricos** o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, que estén destinados al servicio de las instituciones públicas.

III.V. INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA (INAH)

Las áreas del INAH que están vinculadas al Catálogo Nacional son:

- *Coordinación Nacional de Monumentos Históricos*: Es la sede encargada de vigilar la aplicación y formulación del Catálogo Nacional. Participa en la elaboración de Convenios con otras dependencias e instituciones para la realización y publicación del material de Catálogo.
- *Coordinación Nacional de Centros INAH*: Es el área responsable de brindar el seguimiento a los programas de trabajo y actividades que realizan los Centros INAH en los Estados.
- *Coordinación Nacional de Asuntos Jurídicos*: Es una de las Coordinaciones Nacionales principales del Instituto, encargada, entre otros aspectos, de vigilar y dar seguimiento a los trámites jurídicos conducentes a la elaboración de Convenios de Colaboración Técnica y de Coedición entre las partes interesadas en participar en la realización del Catálogo a nivel estatal, municipal o local.
- *Coordinación Nacional de Desarrollo Institucional*: Dentro de sus funciones se encuentra la de desarrollar y mantener en operación los sistemas y medios de información del Instituto. Actualmente, es responsable del desarrollo del sistema institucional del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles.
- *Centros INAH estatales*: A través de su Sección de Monumentos Históricos funcionan de forma operativa en el desarrollo de los proyectos de catálogo. Su participación en los proyectos de Catálogo es indispensable a fin de proporcionar un seguimiento y actualización permanente de la información.

III.V.I. LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA

De acuerdo al último texto vigente, con la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de enero de 1998, de acuerdo a ella los artículos más importantes y a tomar en cuenta son:

- *Artículo 2: ... Para cumplir con sus objetivos, el Instituto Nacional de Antropología e Historia tendrá las siguientes funciones:*
 - I. En los términos del Artículo 3º de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, **aplicar las leyes, reglamentos, decretos y acuerdos** en las materias de su competencia.
 - IV. Proponer a la autoridad competente, la **expedición de reglamentos** que contengan **normas generales y técnicas** para la **conservación y restauración** de zonas y **monumentos** arqueológicos, **históricos** y paleontológicos, que sean aplicados en forma coordinada con los gobiernos estatales y municipales.
 - IX. **Identificar, investigar, recuperar, rescatar, proteger, restaurar, rehabilitar, vigilar y custodiar** en los términos prescritos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, los respectivos **monumentos y zonas**, así como los bienes muebles asociados a ellos.

- *XI. Proponer al ejecutivo federal las **declaratorias de zonas y monumentos** arqueológicos e **históricos** y de restos paleontológicos, sin perjuicio de la facultad del ejecutivo para expedirlas directamente.*
- XII. Llevar el **registro público** de las **zonas y monumentos** arqueológicos e **históricos** y de los restos paleontológicos.*
- XIV. Formular y difundir el **catálogo** del **patrimonio histórico** nacional, tanto de los **bienes** que son del dominio de la **nación**, como de los que pertenecen a **particulares**.*
- XV. Formular y difundir el **catálogo** de las **zonas y monumentos** arqueológicos e **históricos** y la carta arqueológica de la República.*

III.V.II. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE LA COORDINACIÓN NACIONAL DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Este manual se encuentra disponible en la Normateca del INAH, fue elaborado el día 21 de abril de 2016 y la normativa que aplica para los inmuebles catalogados, monumentos históricos y/o zonas de monumentos son:

- Toda acción de **conservación** deberá **respetar** la **integridad** del **patrimonio** cultural, basándose en la comprensión y el **respeto** de su **materia, factura, sistema constructivo, aspecto o imagen, valores, significados, usos, asociaciones y contexto**, así como considerar a los **actores sociales** vinculados con dicho patrimonio.
- La **conservación** deberá realizarse mediante un **proceso metodológico** basado en el trabajo de un equipo **interdisciplinario**, con la finalidad de poder contribuir al estudio, comprensión y transmisión de los valores del patrimonio cultural.
- Cualquier **intervención** de **conservación** deberá **asegurar** una buena compatibilidad entre los materiales, y en particular un **comportamiento afín** de los **componentes originales** y aquellos **añadidos** durante la intervención de conservación.
- Cualquier **adición** o **cambio** realizado durante las **intervenciones** de **conservación** deberá ser **comprensible** y **visible**, pero a la vez deberá **integrarse visual y estéticamente** con el **monumento**.
- Toda **solicitud** de **diagnóstico, supervisión, dictamen y/o proyecto** de **conservación** que reciba la Coordinación Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural, deberá contener la siguiente información: **Datos Generales** del **Solicitante** y **datos de la(s) obra(s)**, de este último se requiere: Antecedentes, Datos generales del bien, Descripción, Aspectos generales de su técnica de manufactura, Deterioros que presenta, Intervenciones anteriores que presenta, Conclusión.

Glosario del Manual

- **Conservación:** Acciones realizadas para **salvaguardar** el **patrimonio cultural**, **respetando** sus **valores y significados**, y garantizando su acceso y disfrute para generaciones presentes y futuras. El término “conservación” es genérico e incluye la conservación preventiva, las acciones de conservación directa y la restauración.
- **Restauración:** Acciones **aplicadas** de manera directa a un **monumento estable**, que tengan como objetivo **facilitar** su **apreciación, comprensión y uso**. Algunos ejemplos de restauración: Reposición de acabados arquitectónicos, Limpieza de un barniz oxidado, Reposición de formas, Reintegración cromática, Reconstrucción de un edificio por anastilosis (u otro método).

III.V.III. INAH-NIS-0113 MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE LA DIRECCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS E HISTÓRICOS

Este manual se encuentra disponible en la Normateca del INAH, fue elaborado el día 26 de junio de 2014 y la normativa que aplica para los inmuebles catalogados, monumentos históricos y/o zonas de monumentos son:

IV.10. Inscripción de Bienes Inmuebles Arqueológicos, Paleontológicos e Históricos en el Sistema Único de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas (SURPMZAH)

- **Corresponde** a la **Coordinación Nacional de Asuntos Jurídicos** del INAH, a través de la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, la **aplicación y operatividad** de este **procedimiento**.
- Todo **inmueble inscrito** en el **Sistema Único de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas**, **contará** con un **Folio Real** único e irrepetible.
- Todo **inmueble** Arqueológico, **Histórico** o Paleontológico que **requiera** ser **inscrito debe estar catalogado** por el **INAH**.
- Para la **Inscripción de Bienes Inmuebles Históricos**: 1) A **petición de parte** (ver procedimiento INAH-00-021, modalidad C). 2) **Por Oficio**, los Inmuebles históricos de propiedad Federal, Estatal, Municipal o Ejidal.

- Los **movimientos de gestión de bienes inmuebles históricos** los **recibe** la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas (**DRPMZAH**), y los **turna** a la **Subdirección de Enlace de Monumentos Históricos** y devuelve ya trabajados a la DRPMZAH.
- Los **movimientos** que **pueden tener** los **Bienes Inmuebles Históricos** en el **Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas** son:
 - A.- Editar antecedentes.
 - B.- Movimientos.
 - B1.- Afectación por obra.
 - B2.- Denuncia por daños.
 - B3.- **Autorización y/o licencia de construcción.**
 - B4.- Forma de adquisición de los terrenos y/o monumentos por parte del INAH.
 - B5.- Afectación por desastre natural.
 - B6.- **Verificación.**
 - B7.- **Dictamen.**
 - B8.- **Exención de impuestos.**
 - B9.- Vincular inmuebles por destino relevante.
 - B10.- Registrar elementos o vestigios arquitectónicos u ornamentales del conjunto original.
 - C.- Cambios que generan Folio Auxiliar.
 - C1.- Cambio de coordenadas UTM.
 - C2.- **Cambio en el régimen de propiedad.**
 - C3.- **Cambio de propietario o domicilio legal.**
 - C4.- Registrar folios correlativos a un conjunto.
 - C5.- Modificaciones diversas en la inscripción.
 - C6.- **Cancelación de inscripción.**
 - D.- Observaciones.
- La **DRPMZAH** podrá **otorgar** la **consulta** a los **documentos** relacionados con los **inmuebles inscritos** en el **Sistema único de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas** según se establezca en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

- Los **Administradores del Sistema Único de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas** tendrán **acceso** a: a) Altas y cambios de cualquier índole en lo que a usuarios, responsables, ubicaciones y perfiles se refiere. b) **Altas** en catálogos generales, catálogos para Muebles, **catálogos** para **Inmuebles** y catálogos para archivos registrales digitalizados. c) Vinculación de archivos con Folios Reales de cada una de las diversas naturalezas alojadas en el Sistema Único, a través de la administración de archivos registrales digitalizados. d) Autorización de solicitudes de usuarios Institucionales para la consulta de los archivos registrales digitalizados disponibles. e) **Agregar información complementaria**, asociada a Folios Reales, Secciones (Muebles, Inmuebles, Declaratorias y Comerciantes) y en general para todos los Folios Reales existentes en el Sistema. f) Configuración de parámetros para el envío de notificaciones a los usuarios a través de correos electrónicos.

III.V.IV. INAH-NIS-0182 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS. CATÁLOGO NACIONAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS INMUEBLES

Este manual se encuentra disponible en la Normateca del INAH, fecha de elaboración, aprobación y publicación del 31 de mayo de 2005, y la normativa que aplica para los inmuebles catalogados, monumentos históricos y/o zonas de monumentos son:

- La **Catalogación** de los Monumentos Históricos Inmuebles tiene como objetivo primordial **conocer cualitativa y cuantitativamente** el **patrimonio** edificado de la nación.
- La **información** del **catálogo** del patrimonio monumental histórico debe estar constituida por todas aquellas **fuentes documentales** referidas a los bienes que lo **conforman**: datos generales, documentos legales, material gráfico y fotográfico, bibliografía y cualquier documento impreso y manuscrito que se refiera al mismo.
- Durante el **proceso** de **acopio** de los **bienes** que conforman el patrimonio monumental histórico, se reconocen **tres niveles** según las recomendaciones internacionales.
Primer Nivel: Catálogo preliminar (inventario de identificación): **Selecciona** entre los **inmuebles** que se hayan detectado, aquellos que reúnan las **características** y **condicionantes legales** de los **monumentos históricos**.
Segundo Nivel: Catálogo de protección, emergente o **catálogo básico**: **Verifica** la **información** de la **identificación** y **justifica** si el inmueble reúne las características suficientes para ser **considerado** como **monumento histórico**.
- **Tercer Nivel: Catálogo científico, de investigación o seguimiento técnico:** Se **aplica** una vez **satisfecho** el **nivel** de **protección**. Su desarrollo favorece la construcción de clasificaciones y catálogos del patrimonio.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Para **establecer** un inmueble como **monumento histórico inmueble** debe de tomarse en cuenta:
 - a. Los que tengan una **Declaratoria** oficial.
 - b. **Vinculación** con la **historia**.
 - c. **Época** de construcción.
 - d. **Uso** original.
 - e. **Relevancia**.
 - f. **Estado de conservación** del esquema arquitectónico y de los elementos estructurales y formales.
 - g. Inmuebles de **arquitectura vernácula** o tradicional.
 - h. Inmuebles **construidos** en las **primeras tres décadas** del **siglo XX**.

CASOS ESPECÍFICOS

- a) **Plazas públicas** con mobiliario original hasta las tres primeras décadas del siglo XX.
- b) **Inmuebles** en **estado ruinoso** o elementos aislados, que hayan formado **parte** de un **conjunto** considerado **monumento histórico**. Por ejemplo: Fachadas y portadas de valor, trojes, aljibes.
- c) La traza de calles, plazas, jardines y pavimento.

NO SE IDENTIFICAN COMO MONUMENTOS HISTÓRICOS INMUEBLES

- 1. **Elementos naturales.**
- 2. **Sitios naturales.**
- 3. **Esculturas** de factura **reciente** que hagan referencia a héroes y personajes del pasado.
- 4. **Inmuebles** que **conserven** una **mínima parte** de su **estructura** y partido **arquitectónico** original, los cuales sea **difícil** de **recuperar** y **reconocer**, siempre y cuando no existan vestigios de valor histórico y estético dignos de conservar.

III.V.V. TRÁMITES INAH

Los trámites disponibles se encuentran en la página de internet <https://tramites.inah.gob.mx>, se consultaron en fecha 4 de noviembre de 2016 y son los vigentes:

PERMISO DE CUALQUIER TIPO DE OBRA EN UN INMUEBLE CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO. MODALIDAD A. REALIZACIÓN DE CUALQUIER TIPO DE OBRA EN UN INMUEBLE CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO.

- Presentar solicitud de Autorización de Obra Formato INAH-00-008 Modalidad “A”
- Juego completo de planos arquitectónicos del estado actual del monumento
- Juego completo de planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), con detalles arquitectónicos, especificaciones de los materiales, acabados y cotas del proyecto o anteproyecto
- Secuencia fotográfica a color de toda la calle donde se encuentra el inmueble y que muestren la altura de los inmuebles colindantes y de lugares donde se llevará a cabo la obra
- Memoria descriptiva de las obras y especificaciones
- Copia del Registro del Director Responsable de la Obra o copia de la Cédula Profesional del arquitecto responsable de la obra
- Documentos legales que acrediten la propiedad del inmueble
- Copia del alineamiento con número oficial vigente
- Constancia vigente de zonificación de uso de suelo, expedida por la autoridad local
- En caso de ser persona moral o jurídica, copia del documento que acredite la personalidad del representante legal

Trámite sin costo con plazo de respuesta de 10 días a partir del primer día siguiente a la fecha de recepción de la solicitud. En el caso de no obtener respuesta en el tiempo señalado, la solicitud fue negada.

Vigencia del documento es de 1 año, la cual puede ser prorrogable por un período igual siempre y cuando se haya iniciado la obra y esta no se hubiere concluido. Si no ejecutaron las obras autorizadas en la licencia dentro de su vigencia o no se solicitó la prórroga en el término establecido, deberá solicitar una nueva Licencia.

Una vez concluida la obra, el solicitante deberá dar aviso de terminación de obra.

Para la realización de las siguientes obras: ampliación; obra nueva, reestructuración, recimentación, troquelamiento y excavación, se requiere el Visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH, (Trámite INAH-00-017).

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PERMISO DE CUALQUIER TIPO DE OBRA EN UN INMUEBLE CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO. MODALIDAD C. REALIZACIÓN DE OBRA MAYOR EN INMUEBLES QUE NO SON MONUMENTOS HISTÓRICOS, NI COLINDANTES A ÉSTOS, PERO QUE SE UBICAN EN ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS.

- Presentar solicitud de Autorización de Obra Formato INAH-00-008 Modalidad “C”
- Juego completo de planos arquitectónicos del estado actual del monumento
- Juego completo de planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), con detalles arquitectónicos, especificaciones de los materiales, acabados y cotas del proyecto o anteproyecto
- Secuencia fotográfica a color de toda la calle donde se encuentra el inmueble y que muestren la altura de los inmuebles colindantes y de lugares donde se llevará a cabo la obra
- Memoria descriptiva de las obras y especificaciones
- Copia del Registro del Director Responsable de la Obra o copia de la Cédula Profesional del arquitecto responsable de la obra
- Documentos legales que acrediten la propiedad del inmueble
- Copia del alineamiento con número oficial vigente
- Constancia vigente de zonificación de uso de suelo, expedida por la autoridad local
- En caso de ser persona moral o jurídica, copia del documento que acredite la personalidad del representante legal

Trámite sin costo con plazo de respuesta de 10 días a partir del primer día siguiente a la fecha de recepción de la solicitud. En el caso de no obtener respuesta en el tiempo señalado, la solicitud fue negada.

Vigencia del documento es de 1 año, la cual puede ser prorrogable por un período igual siempre y cuando se haya iniciado la obra y esta no se hubiere concluido. Si no ejecutaron las obras autorizadas en la licencia dentro de su vigencia o no se solicitó la prórroga en el término establecido, deberá solicitar una nueva Licencia.

Una vez concluida la obra, el solicitante deberá dar aviso de terminación de obra.

Para la realización de las siguientes obras: ampliación; obra nueva, reestructuración, recimentación, troquelamiento y excavación, se requiere el Visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH, (Trámite INAH-00-017).

Se consideran obras mayores: Obra nueva, Ampliaciones, Reconstrucciones, Reestructuraciones, Apuntalamientos y troquelamientos, Recimentaciones, Excavaciones, Rellenos, Demoliciones, Modificaciones en fachadas, Instalaciones mecánicas y especiales exteriores.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PERMISO DE CUALQUIER TIPO DE OBRA EN UN INMUEBLE CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO. MODALIDAD D. REALIZACIONES DE OBRA MENOR EN INMUEBLES COLINDANTES A MONUMENTOS HISTÓRICOS Y EN INMUEBLES QUE NO SON MONUMENTOS HISTÓRICOS, NI COLINDANTES A ÉSTOS, PERO QUE SE UBICAN EN ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS

- Presentar solicitud de Autorización de Obra Formato INAH-00-008 Modalidad “D”
- Secuencia fotográfica a color de toda la calle donde se encuentra el inmueble y que muestren la altura de los inmuebles colindantes y de lugares donde se llevará a cabo la obra
- Documentos legales que acrediten la propiedad del inmueble
- En caso de ser persona moral o jurídica, copia del documento que acredite la personalidad del representante legal

Trámite sin costo con plazo de respuesta de 5 días a partir del primer día siguiente a la fecha de recepción de la solicitud. En el caso de no obtener respuesta en el tiempo señalado, la solicitud fue aprobada.

Vigencia del documento es de 1 año, la cual puede ser prorrogable por un período igual siempre y cuando se haya iniciado la obra y esta no se hubiere concluido. Si no ejecutaron las obras autorizadas en la licencia dentro de su vigencia o no se solicitó la prórroga en el término establecido, deberá solicitar una nueva Licencia.

Una vez concluida la obra, el solicitante deberá dar aviso de terminación de obra.

Se consideran obras mayores: Obra nueva, Ampliaciones, Reconstrucciones, Reestructuraciones, Apuntalamientos y troquelamientos, Recimentaciones, Excavaciones, Rellenos, Demoliciones, Modificaciones en fachadas, Instalaciones mecánicas y especiales exteriores.

Se consideran como obras menores a todas aquellas que no se encuentren incluidas en el listado de obras mayores.

VISTO BUENO DE OBRA EN ÁREAS DE MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS O EN QUE SE PRESUMA SU EXISTENCIA. INAH-00-017

Se debe realizar este trámite para la realización de las siguientes obras: ampliación; obra nueva, reestructuración, recimentación, troquelamiento y excavación, ya que se requiere el Visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH.

- Presentar solicitud de Visto Bueno de Obra en Áreas de Monumentos Arqueológicos o en que se presuma su existencia, INAH-00-017
- Fotocopia de identificación oficial del propietario o representante legal
- Memoria descriptiva de la obra con especificaciones técnicas sobre área, plazos y sistemas constructivos, incluyendo bancos de material, accesos y todo tipo de obras secundarias
- Carta poder del propietario al solicitante (en su caso)
- Plano arquitectónico de planta general y cortes (planta baja o, en su caso, sótanos especificando profundidad de cimentación)
- Cinco fotografías del predio (interior y exterior)
- Alineamiento y número oficial
- Constancia de uso de suelo

Trámite sin costo con plazo de respuesta de 30 días hábiles. En el caso de no obtener respuesta en el tiempo señalado, la solicitud fue negada.

La vigencia es variable, dependiendo de la duración del proyecto.

Los criterios de resolución del trámite tienen que ver que con el proyecto no haya afectación al patrimonio arqueológico.

III.VI. GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El Gobierno de la Ciudad de México se encuentra conformado por la totalidad de los servidores públicos e instituciones que conforman la administración pública centralizada, desconcentrada y paraestatal. El Jefe de Gobierno es el titular del poder ejecutivo de la Ciudad de México y tiene a su cargo la dirección de la administración pública de la capital de la República, tal como lo determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Estatuto Orgánico de la Ciudad de México. El gabinete del Jefe de Gobierno se encuentra conformado por las secretarías y aquellos órganos desconcentrados de la administración pública que auxilian en el despacho de los asuntos correspondientes al ejecutivo de la Ciudad de México.

III.VI.I. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y SU REGLAMENTO

Se verifica la Ley de acuerdo al último texto vigente, con la última reforma publicada la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, de acuerdo a ella los artículos más importantes y a tomar en cuenta son:

- *Artículo 1: Las **disposiciones** de la presente **ley** son de orden público e interés general y social que tienen por **objeto** establecer las **bases** de la **política urbana** del **Distrito Federal**, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.*
- *Artículo 3: Para los efectos de esta ley, se entiende por: ... **II. Áreas de Conservación Patrimonial**: Las que por sus características forman **parte** del **patrimonio cultural urbano**, así como las que cuenten con **declaratoria federal** de **zona** de **monumentos históricos**, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas.*
- *Artículo 7: Son **atribuciones** de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:*
 - I. Aplicar esta Ley** y demás **disposiciones** en materia de **desarrollo urbano**, para lo cual emitirá dictámenes, circulares, criterios, recomendaciones o cualquier otro acto administrativo, los cuales serán de observancia obligatoria para los servidores públicos de la Administración Pública.*
 - II. Realizar** con el apoyo de las Delegaciones, los estudios para la elaboración de los **proyectos de Programas** y de sus modificaciones, para consideración del Jefe de Gobierno, cuidando su **congruencia** con los **sistemas nacional** y **local** de desarrollo.*

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

V. Revisar los proyectos de Programas Delegacionales y de los Programas Parciales, así como los de sus modificaciones, para que guarden congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano.

XII. Desarrollar y difundir estudios, diagnósticos y prospectivas, así como analizar y proponer nuevos instrumentos de planeación, ejecución, control, gestión y fomento del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial.

XXVII. Elaborar y actualizar los catálogos de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de acuerdo a la definición contenida en el artículo de esta Ley y delimitar los polígonos de las áreas de conservación patrimonial, así como establecer la coordinación con las dependencias federales competentes, con objeto de conservar y restaurar los bienes inmuebles que constituyan el patrimonio arqueológico, histórico, artístico o cultural del Distrito Federal.

IV. Recibir las manifestaciones de construcción e integrar el registro de las mismas en su Delegación conforme a las disposiciones aplicables, verificando previamente a su registro que la manifestación de construcción cumpla con los requisitos previstos y se proponga respecto de suelo urbano.

- Artículo 9: El **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano** es la unidad administrativa de la Secretaría que tiene por **objeto**: ...

II. Integrar el registro estadístico de información de usos de suelo por lote, colonia, zona y Delegación.

IV. Expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en el acervo registral.

- Artículo 25: El **Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano** es el órgano **encargado** de dictaminar las **solicitudes de modificación** a los **programas** en los términos que establece esta Ley...El **Comité sesionará** de manera ordinaria por lo menos **una vez al mes**, y de manera extraordinaria las veces que sean necesarias para dictaminar en tiempo y forma las solicitudes que se presenten.

- Artículo 33: La **planeación del desarrollo urbano** se **ejecuta** a través de los siguientes **instrumentos**:

I. El Programa General de Desarrollo Urbano

II. Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano

IV. Las Áreas de Gestión Estratégica

V. Las Normas de Ordenación

- Artículo 39: La formulación de **modificaciones** a los **programas** será iniciada por la **Secretaría**, de **oficio** o a **solicitud de parte**.

- Artículo 42: Las **modificaciones** de los programas para cambiar el **uso del suelo** urbano en **predios particulares**, para destinarlos al **comercio, servicios de bajo impacto** urbano o a la micro y pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El interesado deberá presentar su **solicitud** ante la **Secretaría**

II. La solicitud deberá referirse a cambios del uso del suelo para instalar:

a). **Comercio, servicios, administración y oficinas de bajo impacto** urbano, en locales **de hasta 250 m²** de superficie construida y, en **inmuebles** afectos al **patrimonio cultural** urbano **de hasta 750 m²**, **previa opinión** de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos**, de la Secretaría. En ambos casos, los usos de gasolineras, verificentros, rastros, frigoríficos, mudanzas y paquetería, no podrán autorizarse.

Se entenderá por uso de bajo impacto urbano, los establecimientos mercantiles y de servicio, que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, cuenten con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo.

b). Micro y pequeña industria de bajo impacto urbano y anticontaminante, de hasta 1,000 m² de superficie del predio y 500 m² cuadrados de superficie construida.

III. La Secretaría deberá emitir su resolución y notificarla al solicitante dentro de un plazo que no excederá de 20 días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud.

El **procedimiento** a que se refiere este artículo **no podrá aplicarse** en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de **programas parciales** que, en el acuerdo que les dio origen, se haya **incluido** la **no modificación** de los mismos, durante la vigencia de los programas parciales en el suelo urbano.

- Artículo 47: Las **normas de ordenación** establecerán las **especificaciones** para los **usos y aprovechamientos del suelo**. La Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.
- Artículo 52: Las **disposiciones en materia de construcciones regularán** el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; las **afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones**; la explotación de yacimientos pétreos; las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra; el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros.

- Artículo 65: En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la **Secretaría atenderá** a la conservación, recuperación y acrecentamiento del **patrimonio cultural** de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.
- Artículo 66: Los **programas** y la **reglamentación** de esta Ley, establecerán las **medidas** apropiadas para la **conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural** urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.
- Artículo 67: La **Secretaría** se encargará de **publicar** los **catálogos** de los elementos afectos al **patrimonio cultural** urbano en los programas a través de listados en los que se **define** la **condición** patrimonial que **guardan** los **inmuebles** relacionados. La **actualización** de los **catálogos** se reflejará en el **Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas**, así como en el **Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano**. Será labor de la **Secretaría** la **elaboración** de **políticas** de fomento para la **conservación del patrimonio cultural urbano** del Distrito Federal para lo cual se coordinará con otras dependencias competentes para el otorgamiento de estímulos fiscales, administrativos y normativos. Asimismo, coadyuvará en la puesta en valor del patrimonio cultural urbano a través de la difusión de los valores culturales de dichos elementos.
- Artículo 82: El **Sistema de Transferencia de Potencialidades** de Desarrollo Urbano, es un **instrumento** de **planeación y ordenamiento** del desarrollo urbano, cuyo objeto es lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece la Ciudad, para **generar recursos** que sean destinados al **mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural** urbano, principalmente del **Centro Histórico**, así como de áreas de actuación en suelo de conservación. El Sistema será aplicable en todo el territorio del Distrito Federal, de acuerdo a las disposiciones de todos los Programas de Desarrollo Urbano. En el caso del suelo urbano, se podrán transferir los derechos excedentes en intensidad de construcción permisible, no edificadas, de un predio a otro, conforme al procedimiento y a las modalidades que establece el reglamento. En el caso del suelo de conservación, se estará a lo que determine la Secretaría, previa opinión de la Secretaría del Medio Ambiente.

- Artículo 83: Los **recursos** que se **obtingan** de la aplicación del **Sistema**, se aplicarán a la **rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural** urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, especialmente del espacio público en los términos que señale el reglamento.
- Artículo 84: Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en los programas. Las **áreas de conservación patrimonial**, podrán ser **emisoras y receptoras de potencialidad**, debiendo sujetarse a los lineamientos que el reglamento y los programas indiquen y, los recursos que se obtengan serán destinados a la rehabilitación, mejoramiento y conservación de esos mismos territorios. Las áreas de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo.
- Artículo 87: La **Secretaría** y las **Delegaciones**, en la esfera de su competencia, **expedirán** las constancias, certificados, **permisos**, dictámenes licencias, autorizaciones, registros de **manifestaciones** que se requieran en relación con las siguientes materias, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento:

I. Alineamiento y número oficial.

II. Zonificación.

III. Polígono de actuación.

IV. Transferencia de potencialidad.

V. Impacto Urbano.

VI. Construcción.

VII. Fusión.

VIII. Subdivisión.

IX. Relotificación.

X. Explotación de minas, canteras y yacimientos pétreos para la obtención de materiales para la construcción.

XI. Anuncios, en todas sus modalidades.

XII. Mobiliario urbano.

- Artículo 89: Las constancias, certificados, **permisos**, licencias, autorizaciones, registros de **manifestaciones**, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por **error, dolo o mala fe**, serán **declarados nulos** por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el **procedimiento de lesividad** ante el **Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal**, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Artículo 90: Las constancias, certificados, **permisos**, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de **manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. Cuando las autoridades tengan conocimiento de documentos que presuman **apócrifos** harán la denuncia correspondiente, ante la autoridad competente, por los ilícitos que resulten. Los documentos apócrifos no producirán efecto jurídico alguno. Las autoridades competentes implementarán los mecanismos de información para consulta del público respecto de los actos que emitan.
- Artículo 91: En los **actos administrativos** contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, **relación** con los **Institutos Nacionales de Antropología e Historia** y de Bellas Artes y Literatura, se **observarán** las **normas** que **prevean concurrencia** en el ámbito de sus competencias.
- Artículo 96: La **contravención** a la presente **Ley** y demás ordenamientos en la materia, se **considera** una **infracción** e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

I. Rescisión de convenios.

II. Suspensión de los trabajos.

III. Clausura parcial o total de obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total.

V. Pérdida de los estímulos otorgados.

VI. La intervención administrativa a las empresas.

VII. Revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados.

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes.

IX. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, conmutable por multa. En el caso de **falsedad** de **manifestación de construcción**, será inmutable el **arresto**.

X. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director responsable de la obra o corresponsable.

XI. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

La imposición de las sanciones previstas en este artículo, no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Corresponde a las autoridades competentes del Distrito Federal, ejecutar e imponer las sanciones previstas en esta Ley.

- Artículo 99: Se sancionará con **multa**:
 - I. Del **5% al 10%** del **valor comercial** de las **obras** e instalaciones, cuando éstas se ejecuten **sin licencia** o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas o determinaciones administrativas vigentes o cualquier otro instrumento administrativo apócrifo. En estos casos se aplicará la sanción al propietario o poseedor del inmueble, promotor de la obra y al director responsable de obra.
- Artículo 104: Las **sanciones** que resulten por la violación a la presente Ley, serán aplicadas por la autoridad competente **tomando en cuenta**:
 - I. La **gravedad** de la **infracción**
 - II. Las **condiciones económicas** del **infractor**
 - III. La **reincidencia**
- Artículo 105: En **contra** de las **resoluciones** que dicten o ejecuten las **autoridades** de la Administración Pública, en aplicación de esta Ley, sus reglamentos o de los instrumentos de planeación, los afectados podrán interponer el **recurso** de **inconformidad** previsto en la **Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal** o intentar el **juicio** de **nulidad** ante el **Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal**.

REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, última reforma publicada el 14 de enero de 2016, de acuerdo a él los artículos más importantes y a tomar en cuenta son:

- Artículo 9: La **revisión** de los **Programas** se hará en función de las determinaciones del sistema de información y evaluación, la cual se realizará por lo menos **cada tres años** y se sujetará al siguiente procedimiento:
 - I. La Secretaría publicará en la Gaceta y en un diario de mayor circulación, el aviso de inicio de la revisión del Programa, determinando el lugar en el que se recibirán las propuestas de los interesados
 - II. El plazo para recibir propuestas, será de sesenta días hábiles contados a partir de la publicación del aviso a que se refiere la fracción anterior
 - III. Concluida la etapa, la Secretaría determinará si los elementos que dieron base a la formulación del Programa respectivo persisten, o si se debe iniciar el proceso de modificación al mismo y, en su caso, la elaboración de un nuevo Programa.
- Los **Programas Parciales** en suelo urbano y/o suelo de conservación cuya **vigencia** sea **mayor a tres años**, podrán **revisarse a los tres años**, para verificar la congruencia con otros instrumentos y las variaciones económicas, ambientales y sociales que se hubieren producido en el territorio.

- Artículo 30: El **Sistema de Información Geográfica** es un instrumento de ejecución que permitirá la regulación, fomento y modernización de la planeación urbana, al **sistematizar** la **información** por **predio**, la **zonificación** y las **disposiciones normativas**, así como las restricciones señaladas en los Programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables. Se integra a partir de una base cartográfica única, de acuerdo a la información proporcionada por la Secretaría de Finanzas. La base del Sistema soportará las capas de **información** referente a la **zonificación**, **sitios patrimoniales**, **restricciones**, **afectaciones**, **riesgos** y **limitaciones al uso y aprovechamiento** de los **predios**, así como la factibilidad de dotación de infraestructura, vialidad y condicionantes del medio ambiente, entre otros.
- Artículo 31: El **Sistema** podrá ser consultado a través de los módulos que la Secretaría disponga para ello, en las Delegaciones y en visualizador **vía Internet**, permitiendo al usuario consultar la base de datos para conocer la zonificación, las normas aplicables y los usos del suelo correspondientes a la Delegación o Colonia de que se trate.
- Artículo 32: El Sistema formará parte del proceso de simplificación administrativa de la Secretaría, mediante el cual el interesado llevará a cabo la consulta de las condicionantes del predio de su interés. La información que arroje el Sistema le permitirá realizar los trámites constructivos ágilmente, de manera que pueda contar con la manifestación de construcción correspondiente, dependiendo de los metros cuadrados y naturaleza del proyecto. La **información** que el interesado obtenga del **Sistema** le permitirá **conocer**, asimismo, si el predio se encuentra en **zonas de riesgo**, **patrimoniales** o **inmuebles catalogados** o **requiere delimitación de zonas**, para lo cual debe acudir a las dependencias correspondientes, con el fin de **realizar los trámites que indique el Sistema**.
- Artículo 35: El **Programa General de Desarrollo Urbano determina la clasificación del suelo** en el territorio del Distrito Federal y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. Igualmente, describe la línea de conservación ecológica y precisa las áreas de actuación a que se refiere la Ley. Los **Programas Delegacionales y Parciales** establecen la zonificación dentro de su ámbito territorial, **precisando las normas de ordenación generales, particulares** por vialidades, por **colonia** o, en su caso, por **predio**.
- Artículo 36: Cuando los **Programas establezcan** diversas **normas** de zonificación y ordenación sobre un mismo inmueble y éstas sean **contradictorias**, se **aplicará la norma más específica**, conforme a los siguientes criterios de prelación:
 - I. Normas particulares por predio; II. Normas particulares por colonia; III. Normas particulares por Delegación; IV. Normas particulares por vialidad; V. Normas que determine la zonificación por áreas homogéneas.

Cuando los Programas establezcan para un mismo inmueble una o más normas de ordenación por vialidad, será optativo para el propietario o poseedor del mismo elegir cualquiera de ellas.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Artículo 37: En el caso de que los **Programas Delegacionales y Parciales** contengan **criterios** de aplicación **diferentes** a los señalados por este **reglamento**, se estará a lo dispuesto en el **Programa General de Desarrollo Urbano**.
- Artículo 38: Cuando los Programas Delegacionales o Parciales consideren para una zona o predio la aplicación de convenios debidamente inscritos en el Registro, se estará a lo que estos señalen en materia de usos del suelo y ordenamiento territorial.
- Artículo 40: En caso de existir una **diferencia** en la **zonificación** con la cual los **Programas** de desarrollo urbano determinan un **predio** en particular, previa acreditación del interés jurídico del propietario o del poseedor, así como de la documentación que convalide el dicho del interesado, la Secretaría podrá iniciar un **dictamen de aclaración**, recabando la opinión de la Delegación correspondiente y demás dependencias involucradas. Dicho recurso no podrá ser aplicado a zonificaciones en suelo de conservación.
- Artículo 47: Para la aplicación del **Sistema de Transferencia de Potencialidades** de Desarrollo Urbano, las **áreas** de actuación de **conservación patrimonial** y en suelo de conservación son **exclusivamente áreas emisoras** de potencialidad de desarrollo, con el fin de **rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas**, salvo en aquellos casos donde los programas parciales contengan disposiciones particulares. En la aplicación del Sistema se debe dar **preferencia al potencial** proveniente del **Centro Histórico** y de las Áreas Naturales Protegidas.
- Artículo 53: Los **propietarios** de los **predios interesados** en **emitir potencial**, deben solicitar a la Secretaría su **inscripción** en el **Padrón de predios emisores de potencial**.
- Artículo 55: Cuando el **solicitante utilice el potencial transferible** de su predio, **sin** haber obtenido su **baja** del **Padrón**, se hará acreedor a la **multa** que determine la Secretaría de acuerdo a la gravedad del caso, y que podrá ser de hasta de **mil veces el salario mínimo general vigente** en el **Distrito Federal** en el momento de la sanción. Asimismo, se procederá a la **demolición** de la **superficie de construcción no autorizada**; cuyos gastos de ejecución correrán **a cargo** del **propietario** del inmueble.
- Artículo 56: Los **interesados** en la **adquisición de potencial** de desarrollo urbano deben **solicitarlo** por escrito a la **Secretaría**, presentando el estudio debidamente suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, en el que manifieste que al predio objeto de la solicitud le aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano; así como, sus efectos en el entorno de acuerdo al Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente. La recepción de la solicitud no implica su aprobación. La **Secretaría notificará** al interesado si es **posible la aplicación** del sistema en el predio objeto de la solicitud, en un plazo de **quince días hábiles** y de conformidad con lo establecido en la Ley, el presente reglamento y el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

- Si en el **plazo** antes señalado el solicitante **no** obtuviera **respuesta** se entenderá por **denegada** la solicitud. En caso de que se determine que no es factible la aplicación del sistema al predio del solicitante, se le notificará de la negativa. Si resulta procedente la solicitud del interesado, la Secretaría decidirá si la **transferencia** se lleva a cabo con potencial de la reserva pública, dando **prioridad** a los predios ubicados en el **perímetro “A” del Centro Histórico** que señalan los Programas de Desarrollo Urbano, **principalmente** a los **edificios catalogados**. En caso de que se decidiera hacerlo con potencial de predios particulares se notificará al propietario del predio emisor.
- Artículo 57: Una vez **autorizada** la **operación de transferencia**, el propietario del **predio receptor** debe **realizar** la **cesión onerosa** al **Fideicomiso**, de acuerdo al avalúo emitido por la instancia competente en el Distrito Federal, además del pago de derechos por concepto de inscripción en el Registro, con base en el Código Financiero del Distrito Federal, con lo cual la Secretaría deberá emitir la constancia de derechos de desarrollo.
- Artículo 64: Las **áreas de conservación patrimonial** se integran por las **zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas** por los **polígonos** señalados en los **Programas de Desarrollo Urbano** y las **declaratorias** de la instancia federal.
- Artículo 69: Los **catálogos** son los documentos mediante los cuales **se relacionan, ubican, identifican y se valoran** los **elementos** afectos al **patrimonio cultural** urbano del Distrito Federal, que tienen por objeto aportar la **información técnica, urbanística, histórica y documental** que sirva de **soporte** a los dictámenes de **intervención y expedientes técnicos de declaratoria**.
- Artículo 70: El **procedimiento** para **elaborar, actualizar y publicar** los **catálogos** a que se refiere el artículo que antecede, será **determinado** en los **Lineamientos Técnicos** correspondientes. La **información** de los **catálogos** será de **acceso al público en general**.

III.VI.II. PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Se verifica el Plan de acuerdo al último texto vigente, del 31 de diciembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 103-Bis, Décima tercer época, de acuerdo a ella los puntos más importantes y a tomar en cuenta son:

Fisonomía e Imagen urbana

La **fisonomía urbana** es el termómetro de las **condiciones** de **bienestar** o **deterioro económico, político, social, ambiental y cultural** que existen en la ciudad. Si bien el pasado subsiste a través de elementos urbanos y arquitectónicos (los nodos e hitos, colonias, barrios y pueblos tradicionales, entre otros), durante las **últimas décadas** esa **imagen tradicional** de la **ciudad** se ha visto afectada por nuevos procesos y se ha **acelerado** su **transformación y deterioro**.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Zonas patrimoniales

El **Centro Histórico** de la Ciudad de México, las zonas históricas y las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial se caracterizan por contener un rico **legado** de **patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico, social** y de **comercio** popular tradicional. Sin embargo, los **procesos terciarios** formales e informales de las **últimas décadas** han **acelerado** el **despoblamiento** y se han **apropiado** de algunos de sus **inmuebles** y arterias históricas, **trastocando** parte de la **imagen cultural**. A pesar de los distintos programas de rescate, **domina** en todos ellos el **deterioro social, material** y la **inseguridad**.

Las áreas patrimoniales

El **proceso** de **deterioro, destrucción o transformación** del **patrimonio cultural** se ha agudizado a partir de la **segunda mitad** del **siglo XX**. Sin embargo, en las últimas décadas se han intensificado programas y acciones para protegerlo, conservarlo y rehabilitarlo, pues entraña el sentimiento de pertenencia e identidad, factores indispensables para lograr la cohesión social en una ciudad diversa.

El **patrimonio cultural** urbano está formado por expresiones y rasgos tangibles e intangibles en él se incluyen: acequia, canal, chinampa, atrio, pueblos, barrios, calles, huerto, jardín, panteón, paseo, plaza, vivero, esculturas ornamentales o conmemorativas, elementos de mobiliario urbano, además de los **elementos catalogados o declarados** por INAH y/o INBA.

El universo patrimonial arquitectónico y urbanístico está constituido por ocho zonas arqueológicas; seis zonas históricas; 3,298 monumentos históricos; y 8 mil inmuebles de valor artístico. El GDF, por su parte, ha registrado 180 sitios patrimoniales comprendidos en 30 áreas de conservación patrimonial; mientras que el **Centro Histórico de la Ciudad de México** y Xochimilco, han sido **declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad**, por la **UNESCO**. El Patrimonio Histórico de la Ciudad de México presenta una **problemática** que parte de cuatro ejes: la necesidad de una **mejor coordinación** entre las **entidades federales y locales** para la actuación concurrente y concertada en materia de rescate y preservación del patrimonio; el predominio del modelo económico de **máxima rentabilidad** del **suelo urbano**, que dificulta la protección del patrimonio inmobiliario al provocar constantes cambios en los usos del suelo; la falta de **flujos** constantes de **inversión** para el **rescate y preservación** de los valores patrimoniales, debido a las crisis económicas recurrentes; y la **falta de actualización o carencia** de **instrumentos legales, jurídicos y normativos claros** acerca de la **conservación patrimonial**.

Los territorios económicos y su evolución

La **inversión pública y privada**, además del turismo, **relacionarían** las **áreas patrimoniales**, en particular al **Centro Histórico** y el equipamiento cultural con los ámbitos y **corredores terciarios** donde se establecen la **hotelería**, las **agencias de viajes** y los **servicios conexos**, a través de la red de vialidad que los conecta entre sí y con los ámbitos turísticos regionales.

Imagen objetivo

El objetivo general de este Programa consiste en **mejorar** la **calidad de vida** de la población urbana y rural de la ciudad, en un marco deseable de integración nacional y regional equilibrado, mediante la planeación del **desarrollo urbano sustentable**, el **ordenamiento territorial**, el **impulso** al **desarrollo económico** y la **disminución** de las **desigualdades sociales**.

- **Fomentar** la **conservación** y consolidación de la fisonomía urbana y de su **patrimonio** arqueológico, **histórico**, artístico y cultural; considerando los elementos cuyo valor no ha sido catalogado formalmente pero que merezcan tutela en su conservación.
- **Revitalizar** las **zonas patrimoniales** y **monumentos históricos** y propiciar la consolidación de la imagen e identidad en colonias, barrios y poblados rurales.
- Reestructurar las **acciones normativas** en **áreas de conservación patrimonial**, que contemple la legislación federal y local.
- **Impulsar** el **Programa de Rescate del Centro Histórico**, para **recuperar** la **centralidad** de la **ciudad**, **rehabilitar** los **espacios públicos** y **devolver** la **vocación habitacional** a esta zona de la ciudad.

Base territorial para el fomento económico

Impulsar la **inversión** y la **generación** de **empleo** a través del desarrollo de **corredores integrales** de servicios, de forma prioritaria los de **Reforma-Centro Histórico**, **Fuente de Petróleos-Reforma -Centro Histórico** y **Catedral-Basílica de Guadalupe**.

Áreas de Actuación en Suelo Urbano

De conservación patrimonial

Son las **áreas** que representan **valores históricos**, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores. La definición de estas áreas deberá **atender** también, las **disposiciones del INAH** e **INBA**.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Regeneración del Centro Histórico

- Preservar y rehabilitar la **riqueza** de su **patrimonio** histórico urbano y edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro líneas estratégicas integradas: **Rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.**
- Procurar que las acciones de desarrollo previstas estén soportadas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, Centro Alameda y Merced. Promover **convenios** de colaboración entre distintas **dependencias** y **niveles** de **gobierno** a fin de instrumentar y promover conjuntamente la conservación y consolidación del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural del Centro Histórico.
- Generar **mecanismos** para el **financiamiento**, la **simplificación administrativa** de manera coordinada entre los **inversionistas**, el **gobierno federal** y **GDF**, para la recuperación.
- Unificar criterios normativos para evaluar la calidad de las soluciones arquitectónicas que se propongan sobre los entornos formales específicos.
- Promover la organización, sistematización, investigación, actualización y seguimiento de todos aquellos inmuebles propiedad del GDF, a fin de poder destinarlos a proyectos de vivienda de interés social, a proyectos productivos y a la generación de equipamiento para oficinas de servicio público distribuidas equitativamente en la ciudad.
- Crear una bolsa de suelo susceptible de ser incorporado al desarrollo, clasificándolo y promoviéndolo de acuerdo a la zonificación que señalan los programas de desarrollo urbano.
- Fomentar el mecanismo de permuta de terrenos entre los propietarios privados y los del GDF, para desarrollar proyectos en áreas adecuadas al desarrollo; diseñar mecanismos de financiamiento que permitan captar recursos para el desarrollo de acciones de vivienda de interés social y popular y los nuevos proyectos públicos que demande el crecimiento de la ciudad.

Preservación de sitios y monumentos histórico y patrimoniales

- **Proteger, conservar, rehabilitar, rescatar** y hacer **funcionales** los sitios, edificios y **monumentos patrimoniales** para fortalecer y consolidar la estructura histórica de la ciudad.
- **Realizar declaratorias** de **monumentos** y **áreas de conservación patrimonial** con base en la legislación vigente.
- **Rescatar la identidad social y cultural** de las áreas habitacionales y barrios tradicionales mediante el fomento de foros y actividades que las estimulen y a través del **impulso** del **turismo cultural.**

- Fomentar la **participación conjunta** del gobierno federal, el sector privado y el GDF en acciones para el rescate y rehabilitación de los espacios monumentales, arqueológicos y artísticos.
- **Difundir** la existencia de los **sitios patrimoniales** entre la **ciudadanía** con el fin de **involucrarlos** en su **conservación y mejoramiento**.
- **Propiciar** la **ocupación** de **inmuebles** con **valor histórico** ubicados en el **Centro Histórico** de la Ciudad de México, **a través** de diversos **usos de suelo**, principalmente aquellos que se relacionen con la función **habitacional**, a fin de permitir el **rescate** de la **centralidad**.
- **Estimular** la creación y consolidación de mecanismos y **esquemas** de **financiamiento**, tanto de índole nacional como internacional, para la **conservación** del **patrimonio cultural** urbano.
- **Ampliar** la **cobertura** de aplicación, en tiempo y en ámbitos territoriales, de las **reducciones fiscales** otorgadas para la **rehabilitación, mejoramiento y conservación** del **patrimonio histórico** de toda la ciudad.

III.VI.III. LEY DE SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO DEL DISTRITO FEDERAL

De acuerdo al último texto vigente publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de abril de 2000, no. 64 Décima Época, de acuerdo a ella los artículos más importantes y a tomar en cuenta son:

- *Artículo 2: La **salvaguarda** del **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** del **Distrito Federal** corresponde a las **autoridades e instituciones públicas y privadas**, y en general a todos los **mexicanos y extranjeros** que se encuentren en el **territorio** de aquél, según los siguientes principios:*
 - I.- La subordinación, en lo político, de la actividad individual, social y del Estado, a la realización del **bien común**.*
 - II.- El reconocimiento de la **preeminencia** del **interés colectivo** sobre los **intereses parciales** y la ordenación y jerarquización de estos en el interés del Distrito Federal.*
 - III.- **Revitalizar** su **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** y su imagen urbana, como medio para **mejorar** las **condiciones de vida** de los **habitantes**.*
 - IV.- Conservar y acrecentar el Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal con sus valores como Patrimonio Cultural y como testimonio histórico universal.*
 - V.- Rescatar la importancia del **conocimiento técnico e histórico** necesario para **intervenir** el **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** dada su función social y su relevancia como testimonio histórico y elemento de identidad local y nacional.*
 - VI.- Promover las condiciones que propicien, dentro de un régimen de libertad, el **acceso, respeto** y disfrute efectivo del **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** del **Distrito Federal** a la **población universal**.*

VII.- Fomentar la **conservación de documentos** que sirvan para construir el **conocimiento histórico** del **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico**

- Artículo 8: Las zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, según su origen, pueden ser:

I.- **Centro Histórico: Origen del asentamiento de una población**

II.- **Barrio antiguo:** Conjunto arquitectónico y de espacios abiertos con características particulares que forma parte de un asentamiento humano o que se relaciona con él desde su origen o desde una fecha cercana a éste

III.- **Colonia:** Conjunto arquitectónico y de espacios abiertos creado para fomentar la expansión de la Ciudad de México

IV.- **Conjunto histórico:** Es un **sistema de monumentos y espacios abiertos**, continuos o dispersos, que **forman una unidad** por estar **relacionados de origen**

- Artículo 16: Un **monumento arquitectónico** es un **bien inmueble o parte de él**, edificado por el hombre para realizar en su espacio interno diversas actividades, en que se reconocen **uno o varios valores singulares** desde el punto de vista de la **historia**, de la **estética**, de la **tecnología**, de su **funcionalidad** y por su **importancia sociocultural**, que lo hacen meritorio de ser **legado** a las generaciones futuras.

- Artículo 19: **En torno** a cada **monumento**, espacio abierto y zona de patrimonio urbanístico arquitectónico habrá una **vigilancia especial** por parte de la **autoridad responsable**, para **salvaguardar** las características y valores del patrimonio que rodea.

- Artículo 23: La **Secretaría de Desarrollo Social del Distrito Federal**, estará encargada de establecer todas las **medidas** necesarias a efecto de que, dentro del marco de su competencia, se **proteja el valor cultural** de los bienes y zonas señaladas en la presente Ley.

- Artículo 29: El **Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal** tendrá las siguientes facultades:

I.- **Establecer los lineamientos generales** de las políticas públicas del Gobierno del Distrito Federal, para la **salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** de esta entidad

II.- **Deliberar** respecto a la pertinencia de que el Jefe de Gobierno declare algún bien inmueble afecto al patrimonio urbanístico arquitectónico del Distrito Federal

III.- **Participar** en la elaboración y reformas al Reglamento de esta Ley

IV.- **Ser un órgano permanente de consulta** sobre asuntos relacionados con la salvaguarda del patrimonio urbanístico arquitectónico del Distrito Federal

V.- **Las demás que expresamente le señale esta Ley**

Las resoluciones se tomarán por mayoría de los miembros presentes, teniendo el Presidente voto de calidad para el caso de empate.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Artículo 31: Cuando el **propietario**, poseedor o responsable de un monumento o espacio abierto monumental **no ejecute** las **obras** necesarias para su **conservación**, dentro del plazo que al efecto se fije, la **autoridad** correspondiente podrá **ordenar** la **ejecución** de las **obras** de intervención necesarias.
- Artículo 35: Dentro del **Registro Público de la Propiedad**, habrá una **sección** que contará con una base de datos electrónica que se denominará **Registro Público del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal**, cuya organización y funcionamiento se determinarán por vía reglamentaria. En él se inscribirán las **declaratorias** y **registros de zonas**, espacios abiertos monumentales y **monumentos** del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico y los actos jurídicos relacionados con los mismos según la presente Ley y su Reglamento.
- Artículo 38: A los **bienes declarados** de **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** o determinados tales por **esta Ley** se les expedirá, por el Registro Público de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, un **Título oficial** que los **identifique**, en el que se reflejarán todos los actos jurídicos e intervenciones de obra que sobre ellos se realicen. La forma y contenido de este Título se establecerán en el Reglamento.
- Artículo 40: A los **propietarios**, poseedores o responsables de los bienes, que **sin ser monumentos** o espacios abiertos monumentales, conformen una **Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico**, se les **notificará** de ello por escrito anexándoles la información referente a la reglamentación que les es aplicable según su programa parcial de salvaguarda.
- Artículo 41: El **Centro de Información** será **responsable** de la **elaboración, actualización y publicación**, del **Catálogo de las Zonas**, Espacios Abiertos Monumentales y **Monumentos** Afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, en los términos que se establezcan en el Reglamento. Dicho Catálogo será accesible al público en general.
- Artículo 42: Para que las medidas de **salvaguarda** que prevé esta **Ley** puedan ser aplicadas, se requiere que el bien **inmueble**, espacio abierto o zona que deba ser objeto de las mismas, sea **declarado** afecto al **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** por **Ley** o por **decreto** del **Jefe de Gobierno**, de conformidad con el procedimiento establecido en esta Ley.
- Artículo 44: Las **zonas**, los espacios abiertos **monumentales** y los monumentos del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico **determinados** por **esta Ley** deberán ser **inventariados** y realizadas las **recomendaciones** de su **conservación**, **inscritos** en el **Registro Público del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** y en el **Centro de Información**, e incluidos en el **Catálogo**.
- Artículo 46: Para la **declaratoria** de **oficio**, la iniciativa deberá ser elaborada por el **Consejo de Salvaguarda**.
- Artículo 47: A **petición de parte**, cualquier persona podrá elaborar y presentar una iniciativa ante el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con copia de traslado para el propietario del inmueble o espacio abierto de que se trate.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Artículo 52: El Consejo de Salvaguarda, para el caso de que la **iniciativa no sea propia**, emitirá su opinión en el plazo máximo de **sesenta días hábiles** a partir de la fecha en que se haya presentado la iniciativa, si las características de la zona o bien inmueble que se propone en la misma cumplen con lo establecido en esta Ley, según la información en ella presentada y la recogida de la consulta pública.
- Artículo 57: Una vez **publicada la declaratoria** en la Gaceta, se turnará al Centro de Información para que el **monumento**, espacio abierto monumental o zona sea dado de **alta** en la **base de datos** e, incluido en el **Catálogo**. Asimismo, se **inscribirá** en el **Registro Público del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico**.
- Artículo 60: Una zona o bien **inmueble** adscrito al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico solo podrá ser **excluido** de éste cuando el monumento, espacio abierto monumental o zona **deje de existir** o cuando haya **perdido** los **valores** por los cuales fue **declarado**.
- Artículo 62: Los bienes **inmuebles** o **zonas** declarados total o parcialmente, que tengan **cien años o más no podrán dejar** de ser afectos al **Patrimonio Urbanístico Arquitectónico**, salvo que **dejen de existir**.
- Artículo 64: La **declaratoria** que se haga de monumentos, espacios abiertos monumentales y zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, podrá recaer tanto en **bienes inmuebles de dominio público** como en los de **dominio particular**, **sin afectar la titularidad** de su propiedad.
- Artículo 65: Los **monumentos** y espacios abiertos monumentales del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, ya sean de dominio público o privado, deberán ser **conservados**, **mantenidos** en buen estado, **restaurados** en su caso y **custodiados** por sus **propietarios**, poseedores y responsables, de acuerdo a los términos de esta Ley, y los acuerdos técnicos emitidos por la autoridad correspondiente que les resulten aplicables. Si se trata de un bien que forma parte de una zona, deberá atenderse también a las disposiciones de salvaguarda de la misma.
- Artículo 66: Cuando un **propietario**, poseedor o responsable de un bien afecto al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico **no ejecute** las **acciones** previstas en el artículo anterior, la **autoridad** competente, podrá ordenar su **ejecución forzosa**, previo procedimiento que se apegue a lo que dispone la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Cuando el **propietario** o poseedor **demuestre** fehacientemente que **no cuenta** con las **condiciones económicas** para cumplir la orden, la autoridad podrá optar, a su entera discreción, por cualquiera de las siguientes opciones:
 - I.- **Ordenar su ejecución subsidiaria** constituyendo un **crédito fiscal** a cargo del infractor; dicho crédito deberá inscribirse en el Registro;
 - II.- **Proponer al Jefe de Gobierno la tramitación** de su **adquisición** o **expropiación**, de conformidad con la Ley de la materia, para garantizar su salvaguarda.

- Artículo 67: Los **propietarios** que deseen **realizar** un acto **traslativo** de **dominio** sobre monumentos o espacios abiertos monumentales deberán dar **aviso** a la **autoridad** del propósito de la enajenación, precio y condiciones en que se proponga realizar la misma, para tramitar la autorización correspondiente. Dicha **autoridad** podrá hacer uso del **derecho del tanto**, obligándose al **pago del precio convenido** en un **periodo no superior a dos ejercicios fiscales**.
- Artículo 74: El **Programa Delegacional de Salvaguarda** abarcará **todas las Zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico**, los espacios abiertos monumentales y los monumentos arquitectónicos y urbanísticos contenidos en una Delegación política del Distrito Federal, con sus respectivas zonas de protección, para la planeación integral de su salvaguarda a largo plazo.
- Artículo 75: Un **Programa Parcial de Salvaguarda** es el **específico** de una **Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico**, según sus condiciones particulares, para la planeación integral de su salvaguarda a largo plazo, según lo establecido en esta Ley.
- Artículo 80: La **información** contenida en el **programa parcial**, servirá para la elaboración de los **programas operativos de salvaguarda**.
- Artículo 84: Los **Programas de Salvaguarda** deberán **integrarse** a los **programas generales, delegacionales y parciales**, en su caso, de Desarrollo Urbano, Ambientales, Desarrollo Económico, Desarrollo Turístico y Fomento Económico, y al Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.
- Artículo 88: La **conservación** de una **Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** implica la **preservación** de su **traza urbana**, sus **espacios abiertos** con los elementos que los conforman y arquitectura, así como de su imagen urbana y las características de su medio ambiente. Se **autorizarán** excepcionalmente las **sustituciones** de **inmuebles**, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que **contribuyan** a la **conservación** general del **carácter** de la **Zona**.
- Artículo 90: Se **prohíbe** la realización de toda **obra** que **altere** los **valores** que **justifican** la **declaratoria** de un monumento, espacio abierto monumental o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, o que perturbe su contemplación.
- Artículo 92: Los **usos** y **destinos** de los bienes declarados **monumentos** o espacios abiertos monumentales, quedarán subordinados a que **no** se pongan en **peligro** los valores que ameritan su **conservación**. Se buscará, en lo posible, que sean **compatibles** con los **usos** y **destinos originales** y con el **carácter, vocación** y **estructura** de los **monumentos** o espacios abiertos monumentales. Cualquier **cambio** de **uso** o **destino** deberá ser **autorizado** por la **autoridad** correspondiente, previa opinión del Consejo de Salvaguarda e inscrito en el Registro Público y en la base de datos del Centro de Información, según las disposiciones de esta Ley.

- Artículo 99: Si la **autoridad** competente **considera** como **ruina** un **inmueble** por su estado de deterioro extremo, y existiera urgencia y peligro inminente de que se pierda, deberá **ordenar** las **medidas** necesarias **para evitar daños** a las **personas**. Las **obras** que en este caso, por razón de fuerza mayor, hubieran de realizarse no darán lugar a **actos** de **demolición** que no sean **estrictamente necesarios** para la **conservación** del inmueble y requerirán la opinión del Consejo de Salvaguarda, debiéndose **prever**, además, en su caso, la **reposición** de los **elementos retirados**.
- Artículo 100: Las obras de **mantenimiento** son de carácter **obligatorio** para los **propietarios**, poseedores y responsables de los monumentos y espacios abiertos monumentales.
- Artículo 101: Para conseguir la autorización necesaria a efecto de **obtener** la **licencia de construcción**, para realizar obras de intervención de un monumento o de un espacio abierto monumental de los descritos en las fracciones II y III del artículo 14 de esta Ley, se deberá **presentar** ante el **Consejo de Salvaguarda** correspondiente, el **proyecto** firmado por un **director responsable** de **obra** de **conservación** y los corresponsables que señale el reglamento en su caso, acompañado de lo siguiente:
 - I.- La **solicitud** en la forma oficial correspondiente
 - II.- El **levantamiento** del **estado actual** del monumento o espacio abierto monumental, con todos los elementos que lo componen, y de sus deterioros
 - III.- El **uso** o **destino** que se **propone** para el inmueble o espacio abierto
 - IV.- El **proyecto** de liberación, consolidación, reintegración, integración y adecuación que se **propone** hacer en el mismo
 - V.- La **memoria descriptiva**
 - VI.- Los **estudios históricos** y **técnicos** que fundamentan el proyecto
 - VII.- El **catálogo de conceptos**

Esta información se entregará como se establece en el reglamento, en forma digital e impresa, en la Delegación correspondiente, quien la remitirá al Consejo de Salvaguarda quien será el encargado de revisar el material para emitir una **opinión** en un **plazo no mayor de quince días hábiles**. Asimismo, se hará entrega de la misma en el Centro de Información, donde se integrará al expediente del monumento o espacio abierto monumental en cuestión.
- Artículo 108: Todas las **obras** de **intervención** deberán quedar **debidamente documentadas** en una bitácora de obra en formato digital, según lo establecido en el reglamento, que se entregará, terminada la obra, en el Centro de Información para su integración a la base de datos en el expediente del monumento o espacio abierto monumental intervenido.

- Artículo 109: En las **obras de intervención**, tanto de arquitectura como de espacios abiertos, deberán **cuidarse** las soluciones **formales y espaciales, traza, escala**, relaciones entre los **volúmenes, proporciones** entre macizos y vanos, uso de **materiales y técnicas constructivas**, especies arbóreas originales en su caso, los paisajes e hitos visuales, unidad, ritmos, **uso del color**, su relación con el medio y todos los demás aspectos que determinan su carácter.
- Artículo 110: Las diversas **aportaciones** de todas las **épocas** en la **edificación** de un monumento arquitectónico deberán ser **respetadas**, puesto que la **unidad de estilo no es un fin** a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presente varios estilos superpuestos, la eliminación de elementos de uno en particular no se justificará más que excepcionalmente, y bajo la condición de que estén en un estado de importante deterioro o que al retirarlos por no ser de interés, el conjunto incremente su valor.
- Artículo 113: El **Instituto de Cultura de la Ciudad de México** es el órgano facultado para establecer y ejecutar los **Programas de Puesta en Valor del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** del Distrito Federal y para promover la creación de diversas **opciones de financiamiento público y privado**, para llevarlos a cabo.
- Artículo 124: El **Instituto de Cultura** promoverá **cursos** sobre **técnicas** especializadas en el conocimiento de los **métodos y sistemas constructivos** artesanales utilizados a lo largo de la historia en la edificación. Esto con la finalidad de tener **personal preparado** para **intervenir** los **monumentos** y espacios abiertos monumentales del Distrito Federal.
- Artículo 128: Sin perjuicio de que se generen otro tipo de responsabilidades por las conductas descritas, se hará acreedor a una **multa de hasta trescientos días de salario mínimo vigente** quien incurra en las siguientes conductas:
 - I.- **Destruya o deteriore** intencionalmente o por negligencia un **bien del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico**.
 - II.- Realice cualquier tipo de **obra** en un monumento o espacio abierto monumental, **sin** sujetarse a la **autorización** respectiva.
 - III.- **Impida** la **inspección** de un **monumento** o espacio abierto monumental sin causa justificada.
 - IV.- **Altere** o modifique las **autorizaciones** y licencias expedidas por la autoridad de la materia.
 - V.- **No se sujete** a las **disposiciones** específicas de **salvaguarda** que la autoridad dicte para un bien concreto, salvo el caso contemplado en el segundo párrafo del artículo 66 de esta ley.
 - VI.- Fije, **sin permiso** de la autoridad, **publicidad** o **señalización** en **monumento** o espacio abierto monumental.
 - VII.- Establezca cualquier **giro mercantil** en un monumento o espacio abierto monumental, **sin** las **autorizaciones** que señalan las Leyes.
 - VIII.- **Ignore** los **avisos** para la realización de **obras de restauración** con carácter de **urgentes**.

*En todo caso, **el infractor** deberá **reparar el daño causado** al monumento o espacio abierto monumental. Cuando el daño sea de imposible reparación, según lo determinen al menos dos especialistas en la materia, el infractor podrá ser obligado a solventar, en todo o en parte, los gastos correspondientes a la salvaguarda de otro bien del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico.*

- *Transitorio, Segundo: El **Registro Público del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico** del Distrito Federal a que se refiere el artículo 35 y el Centro de Información del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico establecido en el artículo 36, empezarán a **operar** conforme lo **permitan** las **disposiciones presupuestales**.*

III.VII. DECRETO POR EL QUE SE DECLARA UNA ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DENOMINADA CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Una Declaratoria Oficial, son todos aquellos inmuebles que mediante una declaratoria han obtenido una figura de protección legal a nivel del ejecutivo federal. Esta información se deberá obtener al revisar o consultar el Diario Oficial de la Federación que contenga la declaratoria respectiva del monumento o de la zona con su listado correspondiente.

El Decreto mencionado se publicó en la Diario Oficial de la Federación el día 11 de abril de 1980, con una última reforma publicada el día 15 de agosto de 2001 y los puntos más importantes a tomar en cuenta son:

- Que para atender convenientemente a la preservación del legado histórico que tiene esta zona sin alterar o lesionar su armonía urbana, es conveniente incorporarla al régimen previsto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y a su Reglamento, los cuales prevén que es de utilidad Pública la protección de las zonas y monumentos históricos y la investigación, conservación, restauración y recuperación de los monumentos que integran el patrimonio cultural de la Nación.
- Que las características específicas de la **Zona de Monumentos Históricos** materia de esta **Declaratoria** son las siguientes:
 - I. Está formada por **668 manzanas** que comprenden **edificios de interés histórico**, y de los cuales muchos de ellos se consideran de gran valor arquitectónico.
 - II. Conserva la zona gran parte del **antiguo trazo reticular del siglo XVI** basado parcialmente en las cinco principales calzadas de la vieja Tenochtitlán. Están también manifiestas las obras urbanas realizadas a partir del triunfo de la República. Como **centro y origen** de dicho trazo se construyó la monumental **Plaza Mayor**, hoy de la **Constitución**, limitada por importantes edificios. Plaza en donde han tenido lugar durante varios siglos las **principales actividades económicas, políticas y sociales** de la **Capital**. Por otra parte, esta zona cuenta con un **sistema de plazas**, que se desarrollaron a partir del **siglo XVI** y que han formado el núcleo social y recreativo de los diferentes barrios de la Ciudad. La imagen urbana de las calles de esta zona la dan los diversos **edificios civiles y religiosos** que constituyen en sí mismos ejemplos de la **arquitectura característica** de la Ciudad de México.

- III. El desarrollo arquitectónico de la zona a partir del siglo XVI... Por otra parte, el **uso de materiales locales** como el recinto de Iztapalapa y Chimalhuacán, la cantera de los cerros próximos a la Villa de Guadalupe y el tezontle proveniente del cerro del Peñón Viejo, así como la participación en las obras de operarios con una tradición cultural que se remonta a la época prehispánica, dio como resultado la arquitectura singular de la ciudad de México, cuya influencia se va a extender por el territorio nacional. Durante el siglo XIX y los primeros años del siglo XX, se construyeron edificios que son notables expresiones de la **arquitectura neoclásica, romántica y eclesiástica**.
- *Artículo 1: Se declara una **zona de monumentos históricos** denominada "**Centro Histórico de la Ciudad de México**", en la Ciudad de México, Distrito Federal, con las características y condiciones a que se refiere este Decreto.*
 - *Artículo 2: La zona de monumentos históricos materia de este Decreto comprende un área de **9.1 kilómetros cuadrados**, y tiene los siguientes linderos: **Perímetro "A" ...Perímetro "B"**. (Perímetros definidos, página 44).*
 - *Artículo 3: Para los efectos de la presente declaratoria, se hace una **relación** de los **inmuebles** que se encuentran dentro de la **Zona de Monumentos Históricos** y, en su caso, de los nombres con los que son conocidos.*
 - *Artículo 4: Las construcciones que se hagan en la zona de monumentos históricos del "**Centro Histórico de la Ciudad de México**", se sujetarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales aplicables y en todo caso **cualquier obra** de construcción, restauración o conservación en la **zona de monumentos históricos** deberá realizarse mediante solicitud del particular presentada ante el Departamento del Distrito Federal. El Departamento del Distrito Federal sólo otorgará permiso para la realización de obras en el perímetro de la zona de monumentos históricos **previa** la presentación de la **autorización** correspondiente otorgada por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia**. En los casos de obras a realizarse en inmuebles de propiedad federal la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas intervendrá de acuerdo con la Ley de la materia.*
 - *Artículo 5: Corresponde al **Instituto Nacional de Antropología e Historia** vigilar el **cumplimiento** de lo ordenado por este **decreto**, en los términos de la Legislación aplicable.*
 - *Artículo 6: El **Departamento del Distrito Federal y la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas**, en el ámbito de sus respectivas competencias, **auxiliarán al Instituto Nacional de Antropología e Historia** en el **cumplimiento** del presente **Decreto**.*
 - *Artículo 10: **Inscríbase** la presente **declaratoria** con los planos oficiales respectivos y demás anexos que lo integran, en el **Registro de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas** dependiente del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como en el **Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal**.*

III.VIII. AUTORIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO

La Autoridad del Centro Histórico se crea para coordinar las iniciativas que convergen en la zona; propone las políticas adecuadas para el desarrollo mediante la concentración de información actualizada entre dependencias y organismos, y reforzar la acción intersectorial y revertir el deterioro del centro de la ciudad.

Se publica el 22 de enero de 2007, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, no. 21 BIS, Décima Séptima Época, el Acuerdo por el que se crea el órgano de apoyo a las actividades de la jefatura de gobierno en el Centro Histórico de la Ciudad de México, denominado Autoridad del Centro Histórico, donde los principales puntos son:

- Se crea el órgano administrativo de apoyo a las actividades de la Jefatura de Gobierno en el Centro Histórico de la Ciudad de México denominado “Autoridad del Centro Histórico”.
- Él Órgano estará **adscrito** a la **Jefatura de Gobierno** y acordará directamente con su titular el despacho de los asuntos encomendados a través del presente instrumento.
- Para los efectos del presente instrumento, se entenderá por Centro Histórico el territorio del Distrito Federal conformado por el siguiente perímetro vial: Eje Central Lázaro Cárdenas, José María Izazaga y su continuación San Pablo, Anillo de Circunvalación y su continuación Vidal Alcocer, Peña y Peña y su continuación Apartado y República de Perú. Y el territorio conformado por el perímetro vial de Avenida Hidalgo, Doctor Mora, Avenida Juárez y Eje Central Lázaro Cárdenas.
- Tiene **atribuciones** en materia de **Gobierno, Desarrollo Urbano y Vivienda Desarrollo Económico, Medio Ambiente, Obras y Servicios, Desarrollo Social, Transportes y Vialidad, Turismo, Cultura y Seguridad Pública.**
- Revisa y promueve los casos en que sea de **utilidad pública** la **expropiación** de bienes o la **ocupación total o parcial** de bienes de **propiedad privada**, y propone al Jefe de Gobierno que emita la declaratoria correspondiente de expropiación u ocupación, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables.
- **Impulsa** la **formulación** de **convenios, normas y reglamentos** en los que se acuerde la voluntad política de los gobiernos que inciden en el Centro Histórico.

- **Participa** en la **formulación** del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico**, así como sus **modificaciones**, en coordinación con las dependencias del ramo, para someterlo a consideración del Jefe de Gobierno.
- Interviene en la modificación de los Programas Parciales que tengan efectos en el Centro Histórico.
- Participa en la **realización y desarrollo** de los **proyectos urbanos** de **ingeniería y arquitectura**, así como algunos proyectos seleccionados de conjuntos arquitectónicos específicos, que vayan a ejecutarse en el Centro Histórico.
- **Interviene** conjuntamente con las dependencias y entidades de la administración pública local y federal competentes, en las **obras** de **restauración** de la **zona**, otorgando el visto bueno como requisito para su ejecución, en caso que se lo requiera la dependencia.
- **Promueve** la **inversión inmobiliaria**, tanto del sector público como privado.
- **Promueve** la **gestión y ejecución** de **programas** de **vivienda** en el Centro Histórico.
- Para el cumplimiento de sus atribuciones, quedan **subordinadas** operativamente a la Autoridad del Centro Histórico las **unidades administrativas** de las dependencias que específicamente tengan su **ámbito de competencia territorial y material** en el **Centro Histórico**.
- Se delega en la **Autoridad del Centro Histórico** la facultad de **suscribir** los **documentos relativos** al **ejercicio** de sus **atribuciones**, así como celebrar, otorgar y suscribir los contratos, convenios, y demás actos jurídicos de carácter administrativo dentro del ámbito de su competencia, necesarios para el ejercicio de sus funciones; lo anterior sin perjuicio de su ejecución directa por parte del Jefe de Gobierno.

III.VIII.I. PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2011 – 2016)

Se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de agosto de 2011 no. 1162 Décima Séptima Época. El Gobierno de la Ciudad de México establece este plan, en el cual se mencionan los principales atributos del Centro Histórico, entre los que se encuentran el hecho de que es una ciudad autentica, no falsificada, y cuyos atributos originales se conservan a pesar de que han cambiado sus funciones urbanas o su contexto económico y social. También resalta que tiene una conservación de calidad y que incluso algunos espacios conservan su función original.

Se crea en el marco de una política pública, para mejorarlo y sostenerlo, y tiene flexibilidad ya que se podrá modificar de acuerdo a los problemas, las condicionantes y las potencialidades que se detecten.

El plan define líneas estratégicas para la conservación del Centro Histórico y son:

1) REVITALIZACIÓN URBANA Y ECONOMICA

a. Zonas de Actuación

Trata de recuperar la centralidad, pero con un desarrollo más equilibrado, reordenando el comercio popular y apoyando al tradicional. Tiene planeadas “Zonas de Actuación”, donde se trata de aprovechar la calle como espacio de convivencia, fortalecer el uso habitacional y la ocupación de los edificios, incluso los pisos superiores, tratando de mezclar los usos, reutilización de espacios abandonados y la conservación de los inmuebles. También fomentando el uso para los servicios que requiere la zona y promoviendo los recintos culturales.

Las “Zonas de Actuación” se ubican en el Perímetro “A” y “B” y son: Regina, Madero y el sector financiero, Catedral-Moneda, Antigua Merced, San Idelfonso – Loreto, Santo Domingo, Garibaldi – Lagunilla- República de Cuba, Alameda-San Hipólito, Sur de la Alameda, Biblioteca de México José Vasconcelos.

b. Revitalización urbana

Este punto trata de revisar de manera coordinada los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona para tratar de unificarlos y contar con un solo instrumento de planeación. Adicionalmente se trata de incluir el uso habitacional, aunque se reconoce que predomina el uso mixto. También proponen Polígonos de Actuación para promover proyectos que rehabiliten edificios abandonados o deteriorados. Así mismo propone evaluar los resultados del Sistema de Transferencia de Potencialidades y si los resultados son positivos, reforzar el instrumento para la rehabilitación y restauración de inmuebles.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

c. Revitalización económica

Trata de formalizar el comercio popular, apoyar los comercios tradicionales, promover la inversión privada, tener calidad del espacio público, impulsar los estímulos fiscales para inversionistas que generen empleos, recuperen inmuebles, equilibrar el uso turístico con el resto de las actividades.

2) HABITABILIDAD

a. Espacio público

Se debe recuperar y conservar su sentido social, por lo cual se deben rehabilitar calles, acercar el arte a estos espacios, conservar la calidad, señalización adecuada.

b. Recuperación de la vivienda

Es muy importante para conservar el Centro Histórico como ciudad viva por lo cual se debe fomentar la rehabilitación de viviendas desocupadas, la rehabilitación de plantas altas, apoyar programas públicos de vivienda popular, financiamiento para rehabilitación inmobiliaria, simplificar los procedimientos para la gestión de proyectos.

3) PATRIMONIO

a. Información sobre el patrimonio construido

Que la información sobre bienes patrimoniales sea pública, actualización de catálogos con consulta en medios electrónicos o impresos, homologar cédulas de catálogos y unificar criterios de protección, que el catálogo incluya los criterios de intervención por inmueble considerando su estado real.

b. Protección a bienes inmuebles

Equilibrar las desventajas para su reutilización, vincular criterios de intervención con asignación de recursos para su conservación, uso de tecnologías actuales para edificios eficientes para las necesidades actuales.

c. Detección de inmuebles ociosos o en riesgo

Conservación y mantenimiento de los inmuebles es responsabilidad de los propietarios, alternativas de apoyo ante la falta de recursos de los propietarios, aplicar los procedimientos de ley para requerir a los propietarios el cuidado de sus edificios, integrar un padrón de inmuebles en riesgo para evitar riesgos a la población.

d. Protección de bienes muebles

Mantener actualizado el inventario de bienes muebles, monitoreo de bienes muebles, protección de bienes muebles contra robo o daño.

e. Rehabilitación de fachadas

Continuar con la rehabilitación de fachadas como alternativa para la preservación de la imagen, atención y reposición sistemática de elementos como cornisas, portones, balcones, monitorear el mantenimiento de fachadas rehabilitadas.

4) MOVILIDAD

a. Reordenamiento de la movilidad

Organizar la circulación de vehículos y peatones, transporte público eficiente, red de calles peatonales, reordenar estacionamientos públicos, reducir el uso del automóvil, fomentar medios no motorizados, inducir estaciones de recarga para vehículos eléctricos.

b. Calles peatonales

Recuperar el espacio público, convivencia vecinal, seguridad a peatones, calidad de elementos urbanos.

c. Transporte público

Mejorar la conectividad entre transportes, transporte dentro del perímetro “A”, transporte menos contaminante e incluyente, terminales de ruta fuera del perímetro “A”.

5) PREVENCIÓN DE RIESGOS

a. Coordinación intersectorial

Mejorar estrategias de operación y control de impactos en el suelo, seguimiento a intervenciones y obras realizadas en la infraestructura de la zona, regeneración de infraestructura y rehabilitación de calles.

b. Medidas de prevención

Evaluar condiciones de vulnerabilidad, reforzar infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, capacitación de protección civil, regular sanitarios públicos, monitoreo del ruido, mejorar locales de alimentos.

6) VIDA CIUDADANA

a. Escuela de formación ciudadana y conservación del Patrimonio

Espacio de intercambio de ideas y propuestas para concientizar a la ciudadanía de la conservación de la zona, darle continuidad a la escuela, vincular las propuestas con áreas encargadas de promoverlos.

b. Cultura cívica

Reglas de convivencia, difundir valores del sitio y la importancia de su cuidado, uso de calles, plazas y jardines, cuidado del espacio público.

c. Talleres de planeación participativa

Identificación de valores culturales, bienes patrimoniales tangibles e intangibles, proponer políticas y acciones para su protección y salvaguarda.

d. Promoción de vida comunitaria y valores culturales

Contribuir a la valoración del patrimonio intangible, promover actividades para conservar y revitalizar este patrimonio, difundir la importancia de las tradiciones, festividades y actividades culturales.

Este plan se presentó el 16 de agosto de 2011 ante representantes de la UNESCO, autoridades del gobierno federal y jefe de gobierno de la ciudad. La ejecución del Plan está a cargo de la Autoridad del Centro Histórico, auxiliándose de:

- Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México
- Intendencia del Centro Histórico
- Unidad operativa del orden en la vía pública
- Mecanismos operativos, de gestión, seguimiento y difusión



PERÍMETROS DEL CENTRO HISTÓRICO

■ Perímetro A

■ Perímetro B

— Límites de programas parciales de desarrollo urbano

FUENTE: PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2011 – 2016)

El plan menciona que los Perímetros “A” y “B” definidos por la UNESCO y el Decreto de Zona de Monumentos Históricos no tienen los mismos límites que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

III.IX. FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO

En 2002 el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México se constituyó como responsable del Programa para la Rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México cuyas metas fueron:

- Establecer un plan integral que comprende los aspectos de desarrollo económico, social y de preservación cultural en el Centro Histórico.
- Plantear la organización y coordinación entre las distintas dependencias del Gobierno del Distrito Federal, las del Gobierno Federal que tienen relación con el programa de rehabilitación del Centro Histórico; las empresas prestadoras de servicios e infraestructuras y la participación social de propietarios de inmuebles, habitantes, comerciantes y, en general, los actores de la vida socioeconómica y cultural de la zona.
- Revertir el deterioro que ha sufrido el Centro Histórico y procurar su rehabilitación con la finalidad de generar un mejor lugar para vivir y trabajar, así como para el esparcimiento y disfrute de los valores culturales.
- Promover la formación de grupos ciudadanos que colaboren y se interesen por mantener y continuar con el Programa.
- Mejorar el sistema de circulaciones vehiculares, peatonales y del transporte público.
- Impulsar proyectos de diseño urbano, mejoramiento del paisaje y restauración de edificios.
- Mejorar, preservar y aprovechar monumentos y sitios históricos y culturales.

El Programa sirvió de marco para instrumentar la coordinación con la sociedad civil y el sector privado, destacando en este último la Sociedad del Centro Histórico de la Ciudad de México S.A. de C.V. como principal promotor de la recuperación de inmuebles deteriorados ubicados en el sector financiero, muchos de los cuales se rehabilitaron para vivienda. A pesar de que el Programa no incluyó a todo el Centro Histórico, generó un impacto favorable en la economía del sitio y en la recuperación del patrimonio edificado, estableciendo metodologías que han servido para acciones posteriores; evidenció sin embargo las desigualdades del sitio y la necesidad de estrategias para lograr su desarrollo integral. El periodo 2000 - 2006 fue una etapa de gran aprendizaje conjunto entre instituciones públicas y el sector privado que hizo patente la complejidad de la tarea, por lo que en 2007 el Gobierno de la Ciudad de México crea la Autoridad del Centro Histórico con el propósito de coordinar los múltiples agentes y acciones para lograr un desarrollo más integral del sitio.

III.IX.I. PROGRAMA INSTITUCIONAL DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2013 – 2018)

- El Fideicomiso se crea en 1990 como una entidad privada y desde el 28 de febrero de 2002 se convierte en un ente público del Gobierno del Distrito Federal.
- El **Centro Histórico** de la Ciudad de México es una **zona** con todos los **servicios e infraestructura**, con la mayor confluencia de modos de **transporte público y equipamiento** de la ciudad.
- El papel del antiguo centro de la ciudad se ha modificado, aunque conserva las funciones económicas, sociales, culturales y políticas más importantes del país, está en **proceso** de **adaptación** a las **nuevas actividades** de la vida contemporánea, cuenta con formas de mejorar el aprovechamiento de las edificaciones, para evitar comprometer la conservación de sus valores y su forma urbana característica.
- Se trata de fomentar **equilibrio** entre la **preservación** del conjunto de **valores culturales** y el **reciclamiento** del **suelo** y las **construcciones subutilizadas**, tomando en cuenta que el Centro Histórico es un lugar plurifuncional, que ofrece bienes y servicios para todos los sectores de la sociedad, incluyendo **espacios** de **vivienda** para **distintos niveles económicos**.
- El **Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México** es la entidad encargada de **responder** ante la **UNESCO**, por el cumplimiento del compromiso con la **Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural**.
- Trata de **organizar** a **instancias gubernamentales** y **sector privado**, por lo cual, dentro de los fines que describe el contrato constitutivo del Fideicomiso se encuentran: *“promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, buscando la simplificación de trámites para su consecución”*.
- Conforme a la **relación** de los **inmuebles históricos** que se encuentran dentro del área, se enlistaron **más de 1,450 edificaciones** que van del **siglo XVI** al **siglo XX**.

- El Centro Histórico sufrió un proceso de **deterioro** de **más de 60 años**, donde influyeron factores como: el crecimiento de la ciudad y la conformación de nuevos centros urbanos, la reubicación de actividades productivas y educativas, la creación de nuevo centro de abasto de la ciudad, los sismos de 1985 y comercio en la vía pública.
- A pesar de que el Centro Histórico de la Ciudad de México cuenta con la **mayor concentración de inmuebles públicos** de la ciudad, algunos cálculos indican que **más del 70%** de la **superficie edificada** está sujeta a un régimen de **propiedad privada**.
- El **comercio** ha sido la **rama económica** con **mayor crecimiento**. Han llegado nuevos capitales para servicios turísticos, culturales, industrias creativas y servicios que ha propiciado la recuperación de inmuebles con usos más adecuados que el de bodegas que suele acompañar al comercio de mayoreo y popular.

CULTURA

- **Incrementar** anualmente, el **acceso** de la **población** del Distrito Federal a los **bienes culturales** del Centro Histórico, a través de la implementación de programas y proyectos artísticos y culturales en espacios públicos y recintos culturales de la zona.
- Ampliar las estrategias de **promoción y difusión** de los **valores culturales** del Centro Histórico de la Ciudad de México, en los siguientes cuatro años, a través de 100 acciones de promoción y difusión de las tecnologías de la información **mediante plataformas digitales y redes sociales**.

PATRÓN DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

- Propiciar la **rehabilitación** de **edificios** mediante 110 **proyectos de usos mixtos** en los que se privilegie la producción de **vivienda nueva o rehabilitada** dirigida a **distintos sectores sociales** y conducir esquemas de participación público-privada para la conservación del paisaje urbano, incluyendo la **rehabilitación** de **fachadas**, el ordenamiento de anuncios y toldos, al 2018.

ESPACIO PÚBLICO

- Contribuir a la **regeneración urbana** de corredores urbanos, existentes o de nueva creación, a través de 40 acciones de mejoramiento del espacio público y de movilidad, renovación de infraestructura y equipamiento y ordenamiento del paisaje urbano, al 2018.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

III.IX.II. MANUAL ADMINISTRATIVO FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Julio 2016

II. ATRIBUCIONES

CONTRATO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CLÁUSULA TERCERA.- FINES.- Son fines del Fideicomiso:

a) **Promover, gestionar y coordinar** ante **particulares** y las **autoridades** competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, buscando la **simplificación** de **trámites** para su consecución.

b) **Recibir y administrar** los **bienes** que se **aporten** u otorguen al **Fideicomiso** e invertir los fondos líquidos en instrumentos del más alto rendimiento y con la máxima seguridad, hasta en tanto no se destinen efectivamente al cumplimiento de su objetivo.

c) Destinar los bienes y recursos que a título de **donativo** y, en su caso sus rendimientos fideicomitados a la **ejecución** de los **programas** relacionados con las acciones que propicien la **recuperación, protección y conservación** del Centro Histórico de la Ciudad de México, e incluso la realización de obras y servicios públicos por conducto de las autoridades competentes.

i) **Asesorar** a las **personas** interesadas en la **restauración y mejoramiento** del Centro Histórico de la Ciudad de México en la programación y ejecución de acciones y proyectos que a tales propósitos contribuyan.

l) Realizar actos de **enajenación** por cualquier medio de **inmuebles** ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, para el mejor cumplimiento de los fines señalados en esta cláusula, **previa autorización** del **Comité Técnico** del Fideicomiso, así como realizar actos de **compra y venta** y demás actos **civiles y mercantiles** con todo tipo de muebles e **inmuebles**.

m) **Contratar créditos** que posibiliten la consecución de los fines del Fideicomiso, previa autorización del Comité Técnico y sin que llegue a rebasar el patrimonio fideicomitado.

o) **Realizar directamente** o por conducto de **terceros, obras y remodelaciones** en los inmuebles del Centro Histórico de la Ciudad de México, con el **consentimiento** expreso de los **propietarios** o poseedores, vigilando en todo momento que se cumplan las especificaciones convenidas.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PROCEDIMIENTOS

Nombre del Procedimiento: Otorgamiento de Ayuda Económica

Objetivo General: Otorgar ayudas económicas a favor de propietarios, promotores, arrendadores, ocupantes, prestadores de servicios y/o usuarios de inmuebles localizados dentro de los perímetros del Centro Histórico de la Ciudad de México para la ejecución de acciones, obras y servicios de recuperación, protección, conservación y mejoramiento del mismo, que abarquen el entorno material, imagen urbana y de patrimonio histórico, incluyendo aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales.

Tiempo total de ejecución: 365 días.

- 1.- La Persona Física o Moral, solicita a Dirección General del Fideicomiso ayuda económica para la realización de alguna actividad.
- 2.- La Dirección General del Fideicomiso determina si la ayuda solicitada por la persona física o moral es compatible con los fines de esta Entidad.
- 3.- La Dirección General somete a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el otorgamiento de la ayuda económica solicitada por la persona física o moral y siendo compatible con sus fines.
- 4.- El Comité Técnico del Fideicomiso autoriza mediante un acuerdo el otorgamiento de ayuda económica a la persona física o moral, previa solicitud por escrito de la persona física o moral individualizada, que contenga el proyecto a sufragar.
- 5.- Para la formalización de dicho Convenio la Subdirección Técnica Jurídica requerirá a la persona física o moral individualizada la documentación legal y administrativa correspondiente, tales como Registro Federal de Contribuyentes, comprobante de domicilio de quien suscribe y Escritura Constitutiva, tratándose de persona moral.
- 6.- La Subdirección Técnica Jurídica del Fideicomiso elabora el correspondiente Convenio de Colaboración para el otorgamiento de Ayudas Económicas a personas físicas o morales individualizadas, previa verificación de la existencia de suficiencia presupuestal respectiva en la partida correspondiente del Clasificador por Objeto del Gasto del Distrito Federal.
- 7.- Se elabora el Convenio de Colaboración en cuatro tantos a repartirse vía oficio a las siguientes áreas: Persona física o Moral, área solicitante, Subdirección Técnica Jurídica, y J.U.D de Contabilidad y Control Presupuestal.
- 8.- La Subdirección Técnica Jurídica establecerá en el Convenio de Colaboración respectivo una cláusula donde la persona física o moral individualizada se compromete a entregar a el Fideicomiso un informe sobre las actividades previstas o desarrolladas en el mismo, así como un informe de los beneficios que se obtuvieron para el Centro Histórico de la Ciudad de México.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

III.IX.III. REGLAS DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Las presentes Reglas de Operación fueron autorizadas mediante Acuerdo No. SO/01/006/02, emitido en la Primera Sesión Ordinaria del 2002 del Comité Técnico.

- **Fideicomisario:** El Gobierno del Distrito Federal por conducto de la Secretaría de Finanzas en su carácter de Fideicomitente Único de la Administración Pública del Distrito Federal.
- **Fiduciario:** Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de Institución Fiduciario en el Fideicomiso No 1661 denominado Centro Histórico de la Ciudad de México.
- **Beneficiarios de la Gestión del Fideicomiso:** Los propietarios, promotores, arrendadores, ocupantes, prestadores de servicios y/o usuarios de inmuebles localizados dentro del perímetro de la zona del Centro Histórico de la Ciudad de México, definido según decreto publicado el 11 de abril de 1980 en el Diario Oficial de la Federación.
- **Patrimonio:** El patrimonio del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México se encuentra constituido por todas aquellas aportaciones, tanto en recursos como en bienes, que hayan sido otorgadas o que se otorguen en el futuro a favor del Fideicomiso, ya sea directamente o a través de su Fideicomitente, así como por el producto de las inversiones o reinversiones que realice el Fiduciario o el propio Fideicomiso mientras no se eroguen o enajenen para cumplir los fines del mismo.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO

1.1. Promover, gestionar y coordinar ante particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, buscando la simplificación de trámites para su consecución.

1.4. Promover y gestionar recursos y apoyos financieros a favor de los propietarios, promotores, arrendadores, ocupantes, prestadores de servicios y/o usuarios de inmuebles localizados dentro del perímetro de la zona del Centro Histórico de la Ciudad de México, definido según decreto publicado el 11 de abril de 1980 en el Diario Oficial de la Federación, para la ejecución de obras relacionadas con la conservación, restauración, mantenimiento y remodelación del Centro Histórico de la Ciudad de México.

1.5. Diseñar acciones y proyectos específicos para el mejoramiento del Centro Histórico de la Ciudad de México y promover su ejecución y financiamiento.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

1.6. Promover y concertar con las **autoridades** competentes las **facilidades** que se requieran para la ejecución de **acciones, obras o servicios** en el **Centro Histórico** de la Ciudad de México.

1.9. Asesorar a las **personas** interesadas en la **restauración y mejoramiento** del **Centro Histórico** de la Ciudad de México en la programación y ejecución de acciones y proyectos que a tales propósitos contribuyan.

1.11. En general, realizar los **actos de carácter legal, administrativa y fiscal** que se requieran para la realización de sus fines.

1.12. Realizar actos de **enajenación** por cualquier medio de **inmuebles** ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, previa **autorización** del **Comité Técnico** de este Fideicomiso, así como realizar actos de **compra y venta** y demás actos **civiles y mercantiles** con todo tipo de muebles e **inmuebles**.

1.13. Contratar créditos que posibiliten la consecución de los fines del Fideicomiso, previa **autorización** del **Comité Técnico** y sin que llegue a rebasar el patrimonio fideicomitido.

1.15. Realizar directamente o por conducto de terceros, **obras y remodelaciones** en los **inmuebles** del Centro Histórico de la Ciudad de México, con el **consentimiento** expreso de los **propietarios** o poseedores, vigilando en todo momento que se cumplan las especificaciones convenidas.

1.20. A la fecha de **terminación** del **contrato** del **Fideicomiso** Centro Histórico de la Ciudad de México, el **patrimonio formado** a través del mismo se **destinará** en su totalidad a la **Federación, entidades federativas, municipios** o las **entidades** a las que se refiere el **Artículo 70-A** de la **Ley del Impuesto Sobre la Renta**.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL COMITÉ TÉCNICO

2.2.3. El **Comité Técnico** se **reunirá** por lo menos **cuatro veces** al **año** en forma ordinaria y de manera extraordinaria las veces que sean necesarias, a solicitud de su Presidente, del Director General del Fideicomiso, del Fiduciario o de la mayoría de los miembros del propio Comité.

2.3 Facultades y Obligaciones del Comité Técnico

2.3.1 Aprobar las **Reglas de Operación** del Fideicomiso.

2.3.2 Aprobar los **programas y presupuestos** del **Fideicomiso** y sus modificaciones, apegándose a la normatividad aplicable.

2.3.3 Aprobar los **programas y proyectos** que se realizarán con **cargo parcial o total** a los **recursos** del **Fideicomiso**, así como conocer de los términos y condiciones de la contratación de obras, adquisiciones, arrendamientos y servicios que llevará a cabo la Dirección General de acuerdo a la normatividad aplicable.

2.3.4 Aprobar la **concertación** de los **préstamos** para el financiamiento del Fideicomiso con créditos internos y externos.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPÍTULO TERCERO DEL DIRECTOR GENERAL

3. Facultades y Obligaciones

3.6. Coadyuvar para que se lleven a cabo en **tiempo** y **forma** los **proyectos** apoyados por el Fideicomiso y dar seguimiento a las líneas de acción acordadas por el Comité Técnico.

CAPÍTULO QUINTO DE LA OPERACIÓN

De conformidad a lo dispuesto en su Contrato Constitutivo y Convenios Modificatorios, la operación del Fideicomiso se sujetará a las siguientes vertientes o líneas de acción:

- Promoción, Concertación y Divulgación
- Vivienda
- Obra Pública
- Adquisiciones, Prestación de Servicios y Arrendamientos
- Inversión Inmobiliaria
- Inversión Financiera

5.2. Vivienda

Las políticas y ordenamientos legales del Gobierno del Distrito Federal, así como la disponibilidad de servicios públicos, determinan que el Centro Histórico de la Ciudad de México sea una de las **zonas idóneas** para la **promoción del desarrollo habitacional**, por lo que será prioridad del Fideicomiso coadyuvar en la definición e instrumentación de **estrategias, programas y proyectos de vivienda**, de conformidad a los objetivos y fines previstos en su Contrato Constitutivo.

5.2.1. En coordinación con los diversos organismos privados y públicos, locales y federales, el Fideicomiso **promoverá la construcción y/o rehabilitación de viviendas**, con el propósito de dar respuesta a las necesidades de este satisfactor tanto en lo que se refiere a la comunidad del Centro Histórico como del resto de la población, propiciando a la vez un poblamiento ordenado y un desarrollo armónico de la zona.

5.2.2. El Fideicomiso podrá coadyuvar en las tareas de **detección de inmuebles y espacios** del Centro Histórico **susceptibles de uso habitacional y promover su utilización** con este fin.

5.2.3. El Fideicomiso podrá coadyuvar también en las tareas de **organización y asesoría de las familias** asentadas en la **zona**, en la **regularización de la situación jurídica** de los **inmuebles** que habitan, en la **promoción y obtención de créditos** para la **adquisición de inmuebles y/o rehabilitación y/o construcción de viviendas**, así como en la **obtención de estímulos, permisos y licencias** que sean necesarios para tales fines.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

5.5. Inversión Inmobiliaria

5.5.1. El Fideicomiso podrá **canalizar recursos**, ya sean propios, fiscales, crediticios u obtenidos mediante donaciones, para la **adquisición de inmuebles** que resulten estratégicos para sus fines de acuerdo a:

- Sus **valores históricos** y/o artísticos
- Su **ubicación**
- **Deterioro, mal aprovechamiento, situación jurídica** y/o condiciones físicas del inmueble, que lo hagan susceptible de ser remodelado para su utilización con otros fines y un mejor fin o aprovechamiento.

5.5.2. Los **proyectos de inversión física** deberán estar contemplados en los **programas operativos anuales** del Fideicomiso y, previo a la contratación de cada uno de ellos, deberán contar con la autorización específica del Comité de Adquisiciones y del Órgano de Gobierno.

5.5.3 El **monto** que se destine a **inversiones inmobiliarias no podrá exceder al 20% del presupuesto de inversión anual autorizado al Fideicomiso** y, en el caso de inmuebles que se adquieran mediante créditos, el monto de éstos no podrá rebasar al patrimonio fideicomitido.

5.5.4 El Fideicomiso **adquirirá bienes inmuebles** únicamente cuando exista la seguridad de que dichos inmuebles **no pueden ser adquiridos por terceros** y de que su compra significará, en el momento de su realización, condiciones ventajosas susceptibles de ser revertidas en caso de posponerse la operación. En tal sentido, antes de llevar a cabo cualquier contratación de esta índole, el Fideicomiso agotará los esfuerzos de **promoción** y concertación encaminados a que el **inmueble** sea **adquirido por terceros**.

5.5.5 El Fideicomiso **no** podrá participar como **garante** en los contratos de **crédito** que, promovidos o no por el propio Fideicomiso, tengan como objeto la adquisición de bienes inmuebles a cargo de terceros. En su caso, las obligaciones contractuales derivadas de los contratos de referencia, así como el **uso de los inmuebles**, será **responsabilidad** única de los **adquirientes**.

5.5.6 Para su autorización, los **proyectos de adquisición de bienes inmuebles** del Fideicomiso deberán contar con un **dictamen de factibilidad técnica-financiera** que considere, entre otros, los aspectos siguientes:

- **Uso y destino** del inmueble
- **Situación jurídica** del inmueble y costos asociados
- **Situación física** del inmueble y costos asociados a su rehabilitación y/o remodelación
- En su caso, **enajenación** del inmueble y costos asociados
- **Avalúo** por un valuator autorizado.

5.5.7 Salvo excepciones debidamente justificadas y autorizadas por el Comité Técnico, la **adquisición de bienes** inmuebles estará sujeta al **cumplimiento** de los **programas anuales de rehabilitación y/o remodelación y enajenación** de inmuebles adquiridos con anterioridad.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

5.5.8 El Fideicomiso podrá **abstenerse** de **enajenar** algún bien **inmueble** únicamente cuando su adquisición se haya realizado con el **propósito**, debidamente justificado y sancionado por las autoridades competentes, de **integrar** el propio inmueble al **patrimonio** del **Fideicomiso**.

5.5.9 Los procesos de **enajenación** de los bienes **inmuebles** adquiridos con **recursos** del **Fideicomiso** deberán llevarse a cabo de conformidad a lo dispuesto en la **normatividad aplicable** y, a excepción de aquellos inmuebles adquiridos mediante transferencias y convenios especiales, **ninguno** de ellos podrá enajenarse a **título gratuito** ni aún a favor de entidades o dependencias de la Administración Pública.

5.5.10 En el tiempo y la forma previstos en la normatividad, el Director General del Fideicomiso **informará** al Comité Técnico acerca de los avances y resultados obtenidos en **materia** de **inversión inmobiliaria**.

III.X. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Las secretarías son las dependencias de la administración pública centralizada que auxilian al Jefe de Gobierno de la Ciudad de México en el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo. La Ley Orgánica de la Administración Pública de la Ciudad de México prevé la existencia de 21 de este tipo de dependencias incluyendo a la Procuraduría General de Justicia, Oficialía Mayor, Contraloría y Consejería Jurídica.

Entre ellas está la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) es la dependencia encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México. La planeación urbana de la Ciudad incluye orientación de su crecimiento, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en desuso, protección y conservación del paisaje urbano y promoción de la construcción de vivienda social autosustentable. Entre los ejes que guían el quehacer de la Secretaría está el mejoramiento de la movilidad, crecimiento autosustentable -que no se extienda a las áreas de conservación-, aprovechamiento al máximo del suelo urbano, productividad, equidad y acceso universal.

III.X.I. PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUHTÉMOC

Este Programa se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, no. 430 Décima Séptima Época, donde los puntos más importantes son:

- Aproximadamente el **80%** del territorio delegacional corresponde a **Áreas de Conservación Patrimonial**, que incluye inmuebles catalogados por INAH, INBA en el ámbito federal y por la SEDUVI en el ámbito local.
- La colonia **Centro** ha **perdido** cerca de la **quinta parte** de su parque **habitacional** en los últimos **10 años**.
- En el **Centro Histórico** existe una **concentración** muy importante de pequeño **comercio informal** y **especializado**, cuyo radio de influencia abarca toda la Zona Metropolitana, y en algunos casos otros estados de la República.
- En el **Centro Histórico** existe un **fuerte deterioro** de las **condiciones de vida** de sus habitantes y usuarios, así como la descomposición del entorno urbano y de los valores patrimoniales.
- Las **causas** del **despoblamiento** del Centro Históricos son: **Deterioro** de **inmuebles** por antigüedad y uso intensivo, sin mantenimiento, **perdida** de **vivienda** en **alquiler**, **cambios** de **usos** de **suelos** a comercios, oficinas y bodegas, **inseguridad pública** y **acceso** a **vivienda** en las **periferias** de la **ciudad**.
- El **Centro Histórico concentra** importante número de **edificios ruinosos** que se consideran de alto riesgo y muy alto riesgo estructural, **muchos** de los cuales son **catalogados** como **Monumentos Históricos** o Artísticos.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- El **segundo uso** en la zona, después de la **vivienda** son las **bodegas**.
- El **despoblamiento** del Centro Histórico significa una **subutilización** de **equipamiento** y **servicios públicos**.
- La **consolidación** de la **vivienda** constituye un objetivo estratégico para **mantener** un **Centro Histórico vivo**.
- La **Norma 26**, es **incompatible** con la **vivienda popular** y/o de **interés social**, por los **altos costos** que implica el **mantenimiento** de los **inmuebles** del **Centro Histórico**.
- El **Centro Histórico** abarca **688 manzanas** y contiene **1,612 inmuebles catalogados** por el **INAH**, de los cuales **1,435** se incluyen en la **declaratoria** de **1980** como Monumentos Históricos.
- Dentro de la **Zona de Monumentos Históricos** existen **7,165 inmuebles**: **3,089** en el **Perímetro “A”** y **4,076** en el **Perímetro “B”**.
- De acuerdo a **datos** del **INAH**, **INBA** y **SEDUVI** se detectaron:
 - **1,416** inmuebles con valor histórico, que están **catalogados** por el **INAH** (dato diferente en tabla).
 - **5,626** inmuebles con valor artístico, que están **catalogados** por el **INBA**.
 - **6,078** inmuebles con **valor patrimonial**, **reconocidos** por **SEDUVI** a través de catálogos elaborados por la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos**.
- Los siguientes **Programas Parciales de Desarrollo Urbano** incluyen la **protección** a elementos de **valor patrimonial**:
 - **Centro Histórico y Centro Alameda**: Identifica **2,453 predios** que albergan inmuebles de valor patrimonial, sujetos al **nivel 3** de **protección** en el caso del Centro Histórico y **nivel 1** de **protección** en el caso de **Centro Alameda**.

Condición Patrimonial de los Inmuebles en la Delegación Cuauhtémoc

Variables	Total de inmuebles	ACP	Perímetro “A”	Perímetro “B”	INAH	INBA	SEDUVI	Catalogados	Colindantes a Catalogados
Valores absolutos	44,281	25,257	3,089	4,076	1,435	5,626	6,078	9,078	9,930
Valores relativos	100%	57%	7%	9%	3%	13%	14%	21%	22%

Fuente: Registro de inmuebles con valor artístico DACPAI-INBA; versión 1997 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc; Catálogo Nacional Monumentos Históricos Inmuebles CNMH-INAH; y Catálogos de Inmuebles de Valor Patrimonial DSPM-SEDUVI.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Uno de los graves problemas del Centro Histórico es que el **uso habitacional** se ha **sustituido** por **usos comerciales** y de **servicios**.
- El convertir **viviendas** en **bodegas**, **sometió** a las **estructuras** a **condiciones de esfuerzo** para las que no fueron diseñadas.
- La **subdivisión** de **inmuebles** para alojar más viviendas, convirtió algunos inmuebles en edificios de **alto hacinamiento**, sobre utilizando los inmuebles, deteriorando su imagen y estructura.
- Se estima que el **12%** de los **inmuebles catalogados** en esta **zona** se han podido **recuperar** en su totalidad en las últimas dos décadas.
- De acuerdo con la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**, la **falta** de un **catálogo actualizado** y **homologado** entre el **INBA**, el **INAH** y esa **Dirección**, así como la **carencia** de **reglas claras** para las **intervenciones** en las **edificaciones**, motiva transformaciones de uso del suelo, de vivienda a comercio y oficinas.

Distribución de los Inmuebles con atributos Patrimoniales por colonia

COLONIA	TOTAL DE INMUEBLES POR COLONIA	AREA DE CONSERVACION PATRIMONIAL	INMUEBLES CATALOGADOS
Centro	4,814	4,814	2,766

Fuente: Registro de inmuebles con valor artístico DACPAI-INBA; versión 1997 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc; Catálogo Nacional Monumentos Históricos Inmuebles CNMH-INAH; y Catálogos de Inmuebles de Valor Patrimonial DSPM-SEDUVI.

- Continuar con el **mejoramiento** del **Centro Histórico**, mediante la **restauración** y **utilización** conveniente de sus **monumentos arquitectónicos** y artísticos, a través de **programas de apoyo** y **estímulos fiscales** a los **propietarios** y ocupantes de estos inmuebles.
- **Preservar** los **valores culturales** de las zonas y elementos patrimoniales, especialmente del **Centro Histórico** de la Ciudad de México, **incorporándolos** adecuadamente como **parte sustancial** del **desarrollo urbano** equilibrado de la delegación y de la ciudad.

- Implementar **programas** para **revitalizar** las **Áreas de Conservación Patrimonial** y los **monumentos históricos**, así como mejorar la **calidad** de los **espacios públicos** para vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano ordenado y sustentable.
- Instrumentar **acciones** para el **rescate** de **inmuebles patrimoniales deteriorados** a partir de las **desregulaciones normativas** y la **mayor cobertura** de las **exenciones fiscales** y otros mecanismos.
- **Desalentar** los **usos** de **bodegas** y distribución de mercancías, orientándolos hacia sitios o inmuebles más adecuados para tal uso.
- Este Programa Delegacional determina las Normas de Ordenación que permitirán el Ordenamiento Territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano.
- En las **Áreas de Conservación Patrimonial** aplican **normas** y **restricciones específicas** con el objeto de salvaguardar su fisonomía; conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza.
- Cada trámite referente al **uso del suelo**, **licencia de construcción**, **autorización de anuncios**, se sujetará a las siguientes normas:
 - **Inmuebles** o zonas sujetas a la **normatividad** del **INAH** y/o **INBA**, requisito **contar** con la **autorización respectiva** y de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**.
 - **Rehabilitación y restauración** de **edificaciones existentes**, así como la construcción de **obras nuevas** se deberá realizar **respetando** las **características** del **entorno** y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial, en cuanto altura, proporciones, aspecto y acabado en fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.
 - La **demolición total** o **parcial** de edificaciones, requiere **solicitar** la **licencia** respectiva y del **dictamen** del área competente de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**.
 - **No** se autorizan **cambios de uso** o aprovechamiento de inmuebles contruidos, cuando se **ponga** en **peligro** la **estructura** y **forma** de las edificaciones **originales**.
 - **No** se permiten **modificaciones** que alteren el **perfil** de los **pretilos** y **azoteas**.
 - **No** se permite la **modificación** del **trazo** y/o sección transversal de las **vías públicas** ni de la traza original.
 - Los **colores** de los acabados en las **fachadas** deberán ser aquellos cuyas **gamas tradicionales** en las edificaciones patrimoniales de la zona se **encuentren** en el **catálogo** que elabore y publique la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**.
 - **Locales comerciales** deberán **adaptar** sus **aparadores** a las **dimensiones** y **proporciones** de los **vanos** de las construcciones.
 - El **Jefe Delegacional** celebrará **convenios** con **propietarios** de **edificaciones discordantes** con la tipología local, para **rehabilitarlas**.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Para la **conservación y mejoramiento**, la Delegación, previa consulta a la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**, designará un **profesionista competente**, para el cuidado de las Áreas de Conservación Patrimonial.
- Las **Normas Generales de Ordenación**, son a las que se sujetan los **usos del suelo** en toda la **Ciudad de México** según la **zonificación**, que para la Delegación Cuauhtémoc son:
 - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CU.S)
 - Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano.
 - Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H).
 - Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
 - Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA).
 - Área construible en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV).
 - Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.
 - **Instalaciones permitidas por encima del número de niveles:** En **Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados**, previa **autorización** del **INAH, INBA y SEDUVI**.
 - Subdivisión de predios.
 - Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.
 - Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
 - **Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano:** **Áreas emisoras** **Áreas de Conservación Patrimonial** y **Áreas de Actuación en Suelo de Conservación**.
 - Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H).
 - Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales.
 - Zonas federales y derechos de vía.
 - Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA).
 - Vía pública y estacionamientos subterráneos.
 - Ampliación de construcciones existentes.
 - Estudio de Impacto Urbano.
 - Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en Suelo Urbano (Norma 26): Con el fin de lograr la dotación de estacionamiento, será factible la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Estacionamientos, para garantizar que proyectos de vivienda cuenten con estacionamiento de uso común a nivel de Barrio.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
- Zonas y usos de riego.
- Las **Normas de Ordenación Particulares** que aplican en la Delegación Cuauhtémoc son:
 - Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
 - Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.
 - Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados: En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 m de distancia del establecimiento y no se atraviesen vialidades confinadas.
 - Normas de Ordenación Particulares por Zona o por Colonia.
 - Normas de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica.
 - Normas de Ordenación sobre Vialidad.
- **Programas Parciales de Desarrollo Urbano:** En el caso de “**Centro Histórico**” publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el **7 de septiembre de 2000** y “**Centro Alameda**” publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el **15 de septiembre de 2000**, cuya normatividad ya **no es congruente** con la realidad socioeconómica de la zona, o que no especifican la vigencia de los plazos a su término o que la fecha de elaboración del presente programa ya han concluido su vigencia; son susceptibles de modificar de acuerdo al Artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Impulsar **programas de revitalización patrimonial** y mejoramiento de imagen urbana del **Centro Histórico**, teniendo especial atención en la zona oriente y norte del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Generar mecanismos de gestiones administrativas ágiles y eficientes con la finalidad de **promover la construcción de vivienda media y residencial** en el Centro.
- Generar mecanismos eficientes para **promover la vivienda en renta**, principalmente en el Centro.
- **Urgente** la intervención sistemática y constante de autoridades correspondientes para el **rescate de inmuebles** con un **alto grado de deterioro**, principalmente en las colonias Centro y Morelos. Importante la **cooperación** del INAH e INBA para otorgar las mayores **facilidades** para la intervención de **inmuebles catalogados**.
- Aplicación de la **normatividad local y federal** en materia de **patrimonio urbano** arquitectónico.
- Elaboración de un **catálogo único de elementos patrimoniales** que incluya **elementos de valor histórico, artístico, arqueológico, urbano-arquitectónico**.
- **Prohibir el estacionamiento en vía pública** a lo largo de vialidades señaladas con **zonificación HO y HM**, con el objeto de no entorpecer la circulación vial.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Desarrollar **procedimientos claros, transparentes y expeditos** para la **tramitación** de **licencias y permisos**, principalmente proyectos asociados con la construcción y mejoramiento de vivienda
- Generar **procedimientos claros, transparentes y expeditos** en materia de **intervenciones a inmuebles catalogados y/o** que se encuentren en **zona patrimonial**
- Promover la **inversión** en las **Zonas Patrimoniales**, así mismo estas áreas son zonas **emisoras** de la **Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano**
- El **control del desarrollo urbano** en la Delegación se realizará mediante los **Certificados de Uso del Suelo, Constancias de Alineamiento y Número Oficial**, así como por las **licencias y manifestaciones de construcción**
- Debido a los cambios que han tenido tanto edificios catalogados, como del tejido urbano, se hace necesaria la **revisión** de los **catálogos**, para depurar y enriquecer las cédulas de registro de los edificios y monumentos catalogados, así como de edificios colindantes a catalogados, emitidos por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de esta Dependencia

III.X.II. PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO

Su publicación fue el 7 de septiembre de 2000, y su última publicación vigente es del 10 de agosto de 2010, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, no. 901, Décima Séptima Época, Decreto por el que se modifica el Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, donde los puntos más importantes son:

- Ser un **instrumento regulador** de los **usos del suelo**, de **actividades urbanas**, **previsor y corrector** del **deterioro físico, social, ambiental** y del **patrimonio histórico**, **incentivar la inversión**.
- **Coordine** los sectores **público, social y privado** y, de concurrencia entre los **gobiernos local y federal**.
- Ser el **instrumento rector** para el **corto, mediano y largo plazo**, del proceso integral de **regeneración y desarrollo** del **Centro Histórico**.
- Para **definir** el **área** de estudio del **Programa Parcial de Desarrollo del Centro Histórico**, se hicieron las siguientes consideraciones:
 - **Decreto del 11 de abril de 1980, Perímetros “A” y “B”.**
 - **Ocupa dos delegaciones**, el **75%** del Centro Histórico está dentro de la Delegación **Cuauhtémoc** y el **25%** en la Delegación **Venustiano Carranza**. A su vez, en la Delegación **Cuauhtémoc** hay **dos subdelegaciones** territoriales: Subdelegación **Centro Histórico** (abarca gran parte de Perímetro “A”) y Subdelegación **Tepito – Guerrero** (parte norte del Centro Histórico y porción restante del Perímetro “A”).

- **Perímetro “A” incluye colonias Centro y parte de Guerrero y Tabacalera.**
- En el área comprendida en el **Perímetro “A”** existen **más de 1,600 edificios y sitios de carácter monumental.**
- La propuesta del área del Programa Parcial Centro Histórico, toma en cuenta **límites** de áreas definidas por el **marco jurídico – administrativo**, por **actividades económicas y sociales**, el **deterioro** de los **edificios** y los **espacios públicos**; por lo cual el área incluye la colonia Centro y la totalidad del Perímetro “A”, manzanas de la colonia Guerrero y las manzanas comprendidas entre el Perímetro “A” y el Eje 1 Norte Rayón-Granaditas.
- La **superficie** del **polígono** delimitado es de **446.56 Has (4.46 km²)**, con **336 manzanas y 4,527 predios.**
- El **89%** de las **bodegas** están **ubicadas** en **plantas altas** de **monumentos históricos** y las **plantas bajas** ocupadas por la **actividad comercial.**
- De acuerdo a **datos** de **catastro** de la **Secretaría de Finanzas** de **1995**, los **usos de suelo** se distribuyen de la siguiente manera:

4,527 predios	Uso mixto (comercio / vivienda)	Comercio	Servicios	Vivienda	No especificado	Terrenos sin construcciones	Industria
100%	37.13%	19.77%	13.71%	13.52%	12.60%	1.85%	1.42%

- La **zona central** es **sede** de los **gobiernos federal y local**, de **instituciones culturales y sociales.**
- **Corredor turístico – cultural** se caracteriza por la **concentración** de **oficinas privadas, bancos, casas de cambio, sedes de seguros y comercios especializados.**
- La zona de **San Sebastián Atzacolco, Santa María Cuepopan y San Pablo Zoquipa** albergan **usos mixtos de vivienda popular deteriorado** con comercio establecido y pequeños talleres.
- **San Pablo** mezcla actividades de **bodegas, abasto y manufactura** de textiles.
- **San Juan Moyotla** (la mayor parte del área de este cuadrante se encuentra fuera del PPDUCH), alberga **vivienda** de estratos sociales **medios, comercio** especializado, **turismo, recreación y oficinas.**
- **Zona oriente y norte** es la **parte pobre, popular, tradicional y deteriorada** del Centro Histórico.
- **Zona sur y surponiente** cuentan con **comercio y servicios** destinados a los sectores con **ingresos medios y altos**, hay **vivienda** en condiciones **satisfactorias.**
- La **forma** en que se **mezclan** los **usos degrada** los **inmuebles** y el **entorno urbano.**
- De los **edificios** ocupados por **vivienda**, 813 se encuentran en **buen estado (48.1%)**, 452 se encuentra en **estado regular (26.7%)** y 426 en **mal estado (25.2%).**

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- A la **fecha de elaboración** del **Programa Parcial Centro Histórico**, el **INAH** actualizó el **catálogo del Perímetro “A”**, donde se verificó que existen **575 inmuebles catalogados** con uso **habitacional** de los cuales 189 (**32.9%**) se encuentran en **buen estado**, 173 (**30.0%**) en **regular estado** y 213 (**37.1%**) en **mal estado** de conservación, Adicionalmente **252** se encuentran en **proceso de catalogación**, de los cuales 150 (**59.3%**) están en **buen estado** de conservación, 66 (**26.1%**) en **regular estado** y 37 (**14.6%**) en **mal estado** de conservación.
- También se detectaron **285 inmuebles** que **rompen** con el **contexto** que intenta proteger, ya sea por sus características formales o por la ausencia de construcciones.
- La **queja** generalizada de las organizaciones de **inquilinos**, es que la **condición de Monumentos Históricos** los hace **intocables**, en particular los que se **encuentran en alto riesgo**.
- **Falta información** suficiente y al alcance del público sobre los **inmuebles catalogados** y la **normatividad** que **regula su aprovechamiento** o posible transformación.
- Es necesario **coordinar** los **trabajos** de las administraciones del **INAH** y del **Gobierno del Distrito Federal**, para **acordar** conjuntamente las **normas técnicas** que favorezcan la **conservación del patrimonio histórico cultural**.
- Otro problema es la **irregularidad** de la **propiedad**, sobre todo en inmuebles con uso habitacional colectivo.
- Existe una **carencia de programa de vivienda** para el Centro Histórico.
- La **“Declaración de zona”** hace que cualquier **intervención** sea muy **restrictiva**, pues además de afectar intereses inmobiliarios, todas las **construcciones** deben contar con la **aprobación** del **INAH, INBA y SEDUVI**, y **sujetarse a la Ley Federal de Monumentos** y su Reglamento.
- El **Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Centro Histórico** de la Ciudad de México de **1988** incluye fichas de **1,279 monumentos** de varios tipos: edificios, fuentes y esculturas, pero no plazas.
- **INAH (1999)** considera un total de **1,681 inmuebles Catalogados**, en Decreto y en Proceso de Catalogación en el área.
- **Estudio** realizado por el **Gobierno del Distrito Federal**, el **Colegio de Arquitectos** y el **Instituto de Arquitectura y Urbanismo**, se concluye que el **60%** de los **edificios del Perímetro “A”** son del **siglo XX** y que **527** de ellos deberían **catalogarse** como **Monumentos Artísticos** por parte del **INBA**.
- **No todos los inmuebles** que **deberían** ser considerados **monumentos han sido catalogados**.
- En los últimos años ha habido propuestas de rescate del Centro Histórico donde se señala que **no es suficiente rescatar** la cara **externa** de los **edificios**, sino **rescatar la fisonomía urbana** en su totalidad (**forma y contenido**).
- El **promedio de alturas** es de **dos niveles (34.4%)** del total y de **tres niveles (27.1%)**, el **COS** es alto, hay casos en los que alcanza el 100%, hay edificios dispersos de 4, 5 y 7 niveles.

- El **Perímetro “A”** es la zona que **concentra** el **mayor número** de **Monumentos Históricos**, pero hay **discrepancias** en cuanto al **número** real de Monumentos; pues los **catalogados** y nombrados en el **decreto** presidencial de **1980** son **1,436** (1,373 en el Perímetro “A”), pero **sumando** las diferentes **categorías** resultan **1,763**.

Inmuebles catalogados como monumentos históricos por el decreto presidencial del 11 de abril de 1980

NUMERO DE INMUEBLES	TIPO DE INMUEBLE
743	Edificios valiosos
111	Edificios con valor ambiental
67	Monumentos religiosos con declaratoria individual
129	Monumentos con declaratoria individual
542	Monumentos incluidos en la ley de 1972
6	Templos modernos
17	Edificios relacionados a hechos o personajes históricos
78	Plazas o jardines
19	Claustros
26	Fuentes o monumentos conmemorativos
13	Museos o galerías
12	Sitios o edificios con pintura mural
1,763	TOTAL

FUENTE: PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO

- Las **categorías** en este **decreto** **no** son **claras**, se mencionan muchas categorías diferentes, que son las del cuadro anterior.
- El **decreto** menciona el **uso original** de los **inmuebles catalogados**: el **91.0% Residencial**, **3.8% Iglesias** y conventos, **3.0% Usos mixtos**, **2.2% Colegios y hospitales**.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- El **espacio** es **transitado diariamente** por más de **1.2 millones** de **personas**.
- El **abandono** y **deterioro físico** de los **espacios públicos** han **favorecido** la aparición de **conductas antisociales** y **violentas**.
- El **comercio** en la **vía pública** también se ha **apoderado** del **espacio público**, sobreponiendo sus intereses a los de la sociedad.
- Los **riesgos** generados por **fenómenos naturales** y **tecnológicos** con mayor incidencia son: **Geológicos, hidrológicos, químicos** y **socio-organizativos**.
- La **mayor** parte del parque **habitacional** es de **uso colectivo**: Cada inmueble tiene en **promedio 14 familias**, de ellas alrededor del **40% no** puede **acceder a financiamiento** de rehabilitación.
- El **valor de imagen** comienza a tener **más valor** que el **de su uso**: La zona posee un rico sistema de plazas y espacios abiertos, con referencias espaciales y culturales a escala metropolitana y nacional.
- Se debe tener como **objetivo** la construcción de una **nueva centralidad** en términos **económicos, sociales** y **políticos**.
- Cuenta con **cuatro ejes** para desarrollar la estrategia general:
 - **Recuperación del Patrimonio Histórico y Cultural**: Recuperar el espacio patrimonial y la tradición cultural creando condiciones normativas necesarias que permitan realizar inversiones públicas, privadas, sociales o mixtas destinadas a la protección, conservación, adecuación y/o construcción de espacios arquitectónicos y urbanos en beneficio de la población residente y usuaria.
 - **Fortalecimiento de la función habitacional**: Poner en marcha programa de vivienda para el Centro Histórico, pensando en crear una oferta diversificada para distintos estratos económicos de población.
 - **Promoción y consolidación de actividades económicas diversificadas**: Apoyar actividades económicas relacionadas con los servicios, el turismo y la cultura.
 - **Reordenamiento del espacio público y su uso**: Restituir la calidad de vida en las calles, plazas, parques, jardines y recintos de uso público.
- Los **usos de suelo** que se proponen son: **Habitacional, Habitacional con Comercio en planta baja, Habitacional con entretenimiento, Habitacional Mixto, Habitacional con Oficinas, Equipamiento y Espacios Abiertos**.
- La **Estrategia de vivienda** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, propone las siguientes acciones:
 - **Rehabilitación Prioritaria**: Intervención mayor, Modificaciones para adecuar y/o ampliar espacios, sustitución de instalaciones, Rehabilitación de fachadas en el caso de edificios patrimoniales con niveles de protección 1 y 2, Rehabilitación de fachadas para edificios no clasificados por el INAH. Esta rehabilitación aplica para todos los **inmuebles** del Perímetro “A” que se encuentran en **mal estado de conservación**.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- **Mejoramiento prioritario:** Intervención parcial en estructuras, modificaciones parciales para adecuar y/o ampliar espacios, sustitución total o parcial de instalaciones, rehabilitación y/o restauración, en el caso de edificios catalogados o en proceso de catalogación, modificación de fachadas en edificios no catalogados. Este mejoramiento aplica para todos los **inmuebles** del Perímetro “A” con **regular estado de conservación**.
- **Vivienda nueva:** Considerando la obtención de licencia del INAH, para todos los inmuebles **no considerados en ningún nivel de protección** y que se encuentran en muy **mal estado de conservación**.
- **Convenio** con el **INAH**, **INBA** y con la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de SEDUVI para **actualizar** las **normas de intervención** sobre los **inmuebles catalogados** y el **catálogo de inmuebles de alto valor patrimonial**.
- Se establece la **división del suelo en zonas**, para asignar usos de suelo específicos o una mezcla de ellos predio por predio, con relación a las características patrimoniales, socio – económicas y de funcionamiento de dichas zonas:

Zonificación FUENTE: PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	Porcentaje mínimo del potencial constructivo total o de la construcción existente que deberá destinarse a un uso habitacional
H: Habitacional	50%
HC: Habitacional con comercio	35%
HO: Habitacional con oficinas	20%
HM: Habitacional mixto	20%
HE: Habitacional con entretenimiento	10%

- Las **Normas de Ordenación** que aplican en Áreas de Actuación.

Norma de Ordenación no. 4: Áreas de Conservación Patrimonial son los **perímetros** en donde aplican **normas y restricciones específicas** con el objeto de **salvaguardar su fisonomía, conservar, mantener y mejorar el patrimonio** arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se **sujetará** a las **siguientes normas y restricciones** a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional:

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

1. Para **inmuebles** o **zonas sujetas** a la normatividad del **INAH** y/o del **INBA**, es requisito indispensable contar con la **autorización** respectiva de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**.
2. La **rehabilitación** y **restauración** de edificaciones existentes, así como la construcción de **obras nuevas** se deberá realizar **respetando** las características del **entorno** y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la **altura**, **proporciones** de sus elementos, **aspecto** y **acabado** de fachadas, **alineamiento** y **desplante** de las construcciones.
3. La **demolición total** o **parcial** de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para **solicitar la licencia respectiva**, del **dictamen** del área competente de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**; en todos los casos el elemento que se incluye deberá considerar su integración al paisaje urbano del área.
4. **No** se autorizan **cambios de uso** o **aprovechamiento** de **inmuebles construidos**, cuando se ponga en **peligro** o **modifique la estructura y forma** de las edificaciones **originales** y/o de su entorno patrimonial urbano.
5. **No** se permiten **modificaciones** que alteren el **perfil** de los **pretilos** y/o azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.
6. **No** se permite la **modificación** del **trazo** y/o sección transversal de las **vías públicas** ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área de conservación patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.
7. **No** se autorizará en ningún caso el establecimiento en las **vías públicas** de **elementos permanentes** o **provisionales** que **impidan** el libre **tránsito peatonal** o **vehicular**; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.
8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

8. *consideradas monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales.*

- Las **Normas Generales de Ordenación** que aplican son:

Norma General no. 5: Área Construible en zonificación denominada (EA).

Norma General no. 14: Usos del Suelo dentro de Conjuntos Habitacionales.

Norma General no. 19: Estudio de Impacto Urbano.

- Las **Normas de Ordenación Particulares** que aplican son:

Norma Particular no. 1: Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).

Norma Particular no. 2: Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.

Norma Particular no. 3: Instalaciones permitidas por encima del número de niveles: *Las **instalaciones** permitidas por encima del número de niveles especificados por la zonificación deberán sujetarse a las **normas** específicas del INAH, del INBA y de la Norma de Ordenación no. 4 para Áreas de Conservación Patrimonial.*

Norma Particular no. 4: Cálculo de Número de viviendas permitidas: *El **número de viviendas permitidas** se calcula dividiendo la **superficie máxima de construcción permitida** entre la **superficie de la vivienda definida** por el **proyecto**. En todos casos la superficie de la vivienda **no** podrá ser **menor** que aquella que resulte de aplicar las **normas** establecidas por el **Reglamento de Construcciones** relativas a las áreas mínimas para la vivienda.*

Norma Particular no. 5: Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano: *Este sistema podrá aplicar en todo el polígono del Programa Parcial. Los **propietarios** de predios o **inmuebles catalogados** o con **valor patrimonial** podrán **transmitir** los **derechos excedentes** o **totales de intensidad de construcción no edificados**, que correspondan a las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, señalados en este Programa Parcial al predio o inmueble de su propiedad a favor de un tercero, previa resolución emitida por la SEDUVI. Los espacios públicos con valor patrimonial podrán emitir el potencial de desarrollo que determine la SEDUVI para la obtención de recursos que sean aplicados en su conservación. Los predios o inmuebles no catalogados o sin valor patrimonial podrán adquirir potencial de desarrollo urbano, en función de los derechos obtenidos por la transferencia, mediante resolución emitida por la SEDUVI, en la que se establezcan los coeficientes de utilización y ocupación del suelo y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor. Las alturas de estos inmuebles deberán apegarse a los criterios para determinar las alturas en la zona histórica indicados en el Programa Parcial.*

Norma Particular no. 9: Los **usos permitidos y prohibidos** en cada una de las zonificaciones son las que se **indican** en la **tabla de usos del suelo** de este Programa Parcial.

Norma Particular no. 11: Usos del suelo prohibidos: *Se prohíbe el uso de **bodegas** o espacios dedicados exclusivamente al almacenamiento en la **zonificación Habitacional (H)** y en todos los inmuebles para vivienda de interés social o popular. En los predios no destinados a vivienda de interés social o popular que se ubiquen en las zonificaciones: Habitacional Mixto (**HM**), Habitacional con Comercio (**HC**), Habitacional con Oficinas (**HO**) y Habitacional con Entretenimiento (**HE**), se **permite** el uso de **bodegas** en **no más del 25%** de los metros cuadrados totales construidos y por construir del inmueble, siempre y cuando se ubiquen en los primeros 2 niveles del mismo (planta baja y primer nivel). En todos los casos deberá contar con el **dictamen estructural favorable** correspondiente firmado por un corresponsable en seguridad estructural.*

Norma Particular no. 13: Criterios para determinar las **alturas** en **zona histórica:** *Estos criterios permiten establecer las alturas permitidas para cada inmueble o predio en función de las alturas de los inmuebles colindantes. 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: Nivel de Protección 1, 2 y 3.*

- **Criterio no. 1:** Los predios o **inmuebles** que **colinden** con un **inmueble religioso** con **valor patrimonial**, **no** podrán **rebasar** la **altura** de su **pretil bajo**. Dichos predios o inmuebles, deberán respetar el deslinde federal del inmueble religioso con valor patrimonial.
- **Criterio no. 2:** Cuando el **predio** a desarrollar **colinde** con un **inmueble** con **valor patrimonial** con nivel de protección 1, 2 o 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 o 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 **diferencia** de altura **entre estos** **no** sea **mayor** de **un nivel**.
- **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 **autorizaran 4 niveles** de altura, 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 5° 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 **crujías ubicadas** hacia el **interior** del **predio**, podrán tener una **altura mayor** a la de **la fachada principal**, conforme a lo siguiente:

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- La altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m de la altura del nivel de banqueta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1ª crujía. La altura resultante de las crujías ubicadas hacia el 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
- **Normas para Inmuebles con Valor Patrimonial:** Para efectos de este Programa Parcial, se establecieron diferentes niveles de protección para los inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:
 - **Nivel de Protección 1:** Inmueble determinado por su **valor urbano, arquitectónico** y significado **histórico y artístico**
 - **Nivel de Protección 2:** Inmuebles **históricos y artísticos** con valor arquitectónico, con **modificaciones formales, espaciales y/o estructurales**
 - **Nivel de Protección 3:** Inmuebles con **valor de contexto**

La **clasificación** de cada inmueble incluido en estos tres niveles de protección, está **sujeta a modificaciones** en función del **avance** de los **estudios** del **INAH** e **INBA**.

Con base en los niveles de protección, y para **efectuar alguna** de las **intervenciones** que se indican a continuación, se deberá contar con la **aprobación** del **INAH, INBA** y de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI**, en el ámbito de sus respectivas competencias.

TIPO DE INTERVENCIÓN FUENTE: PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	NIVEL DE PROTECCIÓN 1	NIVEL DE PROTECCIÓN 2	NIVEL DE PROTECCIÓN 3
1. Demoliciones			
Demolición total	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Demolición parcial excepto fachada	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Demolición excepto 1ª Crujía	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Demolición parcial de la fachada	Prohibido	Previa autorización	Previa autorización
2. Sustituciones			
Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas	Prohibido	Prohibido	Previa autorización

TIPO DE INTERVENCIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN 1	NIVEL DE PROTECCIÓN 2	NIVEL DE PROTECCIÓN 3
2. Sustituciones			
Acabados, herrería y carpintería no estructural	Permitido	Permitido	Permitido
Sustitución del color de pintura	Permitido	Permitido	Permitido
3. Modificaciones			
De planta tipo en forma y distribución	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
De fachada original	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Remetimientos o salientes del paramento	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
4. Adiciones			
Niveles superiores a la edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial y las Normas de Fisonomía Urbana	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Anexos posteriores en áreas libres	Prohibido	Previa autorización	Permitido
Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Balcones y volados fuera del paramento	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Instalaciones con vista a la calle	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales de seguridad y para equipos de informática	Previa autorización	Previa autorización	Previa autorización
Acabados contemporáneos	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
5. Adaptación de inmuebles con valor patrimonial a usos de suelo permitidos en la zonificación			
Adaptación de inmuebles con valor patrimonial a usos de suelo permitidos en la zonificación	Previa autorización	Previa autorización	Previa autorización

1. DEMOLICIONES

Demolición Total

Está **prohibida** en los **tres niveles de protección**, solamente se **autorizará** la **demolición total** de algún inmueble cuando esté en **peligro** la **integridad física** de los **ocupantes** por el **avanzado** grado de **deterioro** del mismo. Previamente deberá emitirse **dictamen estructural** afirmando lo anterior, firmado por un **perito** del **INAH** autorizándolo.

Demolición parcial excepto fachadas

Para todos los niveles de protección, la demolición parcial del inmueble, excepto la fachada, **está prohibida**.

Demolición excepto la 1ª. Crujía

Para los inmuebles con **nivel** de protección **1 y 2** está **prohibida** y, para el **nivel 3** se **autorizará** en los casos **específicos** en que solo la 1ª. crujía presente características arquitectónicas, históricas o artísticas relevantes, el resto se encuentre en **peligro de derrumbe**. Está **prohibida** para el **nivel de protección 1**.

Demolición Parcial de la Fachada

Sera **posible** **previa autorización** en los inmuebles con **nivel** de protección **3**; en los inmuebles con **nivel** de protección **1 y 2** está **prohibida**.

2. SUSTITUCIONES

Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas

En los inmuebles con **nivel** de protección **3** será posible **previa** autorización y, condicionada a las especificaciones de materiales y procedimientos constructivos que dictamine el **INAH**; para los del **nivel** de protección **1 y 2** está **prohibido**.

Acabados, Herrería y Carpintería no estructural

Está **permitida** en todos los niveles de protección, siempre y cuando la propuesta trate en lo posible de rescatar los materiales originales existentes, así como las características formales del edificio.

Color de Pintura

No se permitirá la sustitución parcial en fachadas exteriores ni interiores, que alteren la imagen integral del edificio. La sustitución de color de pintura está permitida en todos los niveles de protección, siempre y cuando el **color propuesto** este incluido en la gama de colores **autorizada** por el **INAH**; y a reserva de que se encuentren vestigios históricos que indiquen colores totalmente diferentes. En paramentos interiores se permite la sustitución parcial de colores. Se podrán usar colores esmaltados sólo en los inmuebles del siglo XX.

3. MODIFICACIONES

En los inmuebles con **nivel** de protección **3** y en caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá **hacerse evidente** que se trata de **elementos recientes**. No se permitirá la colocación de ningún elemento que altere sustancialmente la fachada de los inmuebles incluidos en los tres niveles de protección.

De planta tipo en forma y distribución

Está **prohibida** en los **niveles** de protección **1 y 2**; condicionada al **dictamen** del **INAH** en el **nivel** de protección **3**.

Fachada Original

En el **nivel** de protección **3** se **permiten** modificaciones a la fachada original, siempre y cuando la propuesta utilice materiales, colores, texturas; proporciones entre vanos y macizos acordes a la zona. Están **prohibidas** en los **niveles** de protección **1 y 2**.

Remetimientos o salientes de paramento

Están **permitidos** en el **nivel** de protección **3** previa **autorización** del **INAH**. Se **prohíbe** en los **niveles** de protección **1 y 2**.

4. ADICIONES

Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción autorizados en el Programa Parcial

Las adiciones de niveles están **permitidas** en los inmuebles con **nivel** de protección **3**, siempre y cuando respeten los niveles permitidos en el criterio de alturas mencionada anteriormente. En los inmuebles con **niveles** de protección **1 y 2** solamente previa **autorización** del **INAH**.

Anexos posteriores en áreas libres

Cualquier tipo de construcción en las áreas libres se encuentra **permitida** en el **nivel** de protección **3**, siempre y cuando respete las normas de ocupación determinadas en el PPDUCH. En el **nivel** de protección **2** se **permitirán**, siempre y cuando **no** se **alteren visuales** del conjunto o inmueble, que la nueva construcción sea notoria pero integrada y, que la propuesta no reproduzca los elementos originales. Está **prohibida** para el **nivel** de protección **1**.

Herrería nueva en fachada

La colocación de elementos nuevos de herrería está **permitida** en el **nivel** de protección **3**, siempre y cuando respeten las Normas de Fisonomía Urbana anexas. Está **permitida** en los **niveles** de protección **1 y 2** previo dictamen técnico y **autorización** del **INAH**.

Balcones y volados fuera del paramento

La adición de balcones y volados al partido original, está **permitida** en el **nivel** de protección **3** siguiendo las Normas de Fisonomía Urbana anexas, y **permitida**, previa **autorización** y dictamen técnico del **INAH** en los **niveles** de protección **1 y 2**.

Instalaciones con vista a la calle

La adición de instalaciones con vista a la calle, estará condicionada al **dictamen** técnico del **INAH** en los inmuebles con **nivel** de protección **3**; en los inmuebles con **nivel** de protección **1 y 2** está **prohibida**.

Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad y para equipos de informática

La adición de instalaciones está condicionada a la revisión y aprobación del proyecto según **dictamen** técnico del **INAH** en los **niveles** de protección **1, 2 y 3**.

Acabados contemporáneos

El uso de acabados contemporáneos en los inmuebles deberá seguir las Normas de Imagen Urbana del PPDUCH y está **permitido** en el **nivel** de protección **3**. Para los inmuebles con **niveles** de protección **1 y 2** estará condicionado a la **autorización** por parte del **INAH**.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

5. ADAPTACIÓN DE INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL A USOS DE SUELO PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN

Se **permite** la **utilización** de los **inmuebles** de **valor histórico**, artístico y/o patrimonial para los **usos permitidos** indicados en la **zonificación**, independientemente de su tipología arquitectónica o del uso original para el que fueron construidos. Los **proyectos** de **intervención** en **inmuebles** con **valor patrimonial** deberán contar con el **dictamen** técnico favorable de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y las **autorizaciones** u opiniones de los **institutos federales competentes**. Todos los casos que requieran cambio, modificación u homologación de uso de suelo en inmuebles catalogados o con valor histórico, artístico y/o patrimonial, deberán contar con la opinión favorable de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y seguir el procedimiento indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

En los inmuebles de valor histórico, artístico y/o patrimonial las **intervenciones** de cualquier tipo (adaptación, rehabilitación, restauración, etc.) deben **lograr** la **eficiencia** del **inmueble** en cuanto a: uso de suelo permitido, accesibilidad e instalaciones (hidrosanitarias, eléctricas, gas, electromecánicas, de seguridad, de transmisión de voz y datos, de accesibilidad y seguridad) siempre considerando lo siguiente:

- **No lesionar** o poner en riesgo el comportamiento **estructural** del inmueble.
- Las **adaptaciones arquitectónicas** y para **instalaciones** siempre que sea posible deben ser **reversibles**, recurriendo a materiales y sistemas contemporáneos fáciles de identificar y mantener.
- **Conservar** la **tipología arquitectónica** del inmueble y la lectura de sus elementos constitutivos.
- **Respetar** la calidad espacial de **vestíbulos**, **circulaciones horizontales y verticales**, **patios**, **crujías** y demás elementos significativos.

Norma particular no. 18: Fusión o subdivisión de predios: Se **permiten** las **fusiones** y/o **subdivisiones** de **lotes** aun cuando incluyan edificios de valor histórico, artístico y/o patrimonial, sin que por ello cambie la condición patrimonial del elemento de valor y se generen afectaciones en las edificaciones históricas. Las fusiones y/o subdivisiones estarán sujetas a las autorizaciones de la autoridad competente. Cada predio conservará sus características de zonificación, el porcentaje de uso habitacional indicado en la Norma Particular referente a la Dosificación de Uso de Suelo en Inmuebles, así como la altura permitida de acuerdo con los criterios para determinar las alturas en zona histórica.

Norma particular no. 19: Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.

Norma particular no. 20: Norma de Ordenación Particular para la instalación de Sanitarios Públicos.

- **Polígonos de Actuación:** *Con el objeto de **salvaguardar el patrimonio cultural** urbano como parte fundamental del desarrollo urbano ordenado, se **podrán constituir Polígonos de Actuación** para dos o más predios, para la **relocalización** de los **usos de suelo**; para la relocalización del **potencial constructivo permitido** y/o, en su caso, para la **relotificación**, en los términos de la Ley y su Reglamento. En el Polígono de Actuación, únicamente en el territorio de aplicación del presente programa, **al menos uno** de los **predios** que lo constituyen deberá tener **un inmueble con valor patrimonial**, éste **podrá ceder su potencial constructivo no edificado** al Polígono de Actuación, para que sea redistribuido respetando los criterios para determinar las alturas en zona histórica indicados en este Programa Parcial, siempre y cuando se elabore un proyecto para la conservación del inmueble con valor patrimonial, condicionada para ello el polígono a la ejecución de la obra de conservación. Exclusivamente el proyecto de conservación del inmueble de valor patrimonial y con la finalidad de que se puedan llevar a cabo, éste deberá contar con las autorizaciones emitidas por los institutos federales competentes, según aplique y por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.*
- **Normas de Fisonomía Urbana:** Su objetivo es **regular** las **obras** dentro del perímetro de aplicación del Programa Parcial, con la finalidad de que dichas obras contribuyan al **enriquecimiento del entorno urbano** y **preservación del espacio público**. Aplican para temas de: **Anuncios publicitarios, Espacios abiertos, Volumetría y Cubiertas, Fachadas, Subdivisiones y Fusiones en la Lotificación, Localización de construcciones nuevas en el lote, Infraestructura y Vialidad.**
- Se tiene como **proyecto** la **Creación** de un **Fondo de Salvamento** para **subsidiar parcialmente** los **costos de rehabilitación de inmuebles patrimoniales con uso habitacional** con recursos de: la **Comunidad Económica Europea, UNESCO, Banco Mundial**, etc. desarrollando la **propuesta del Fideicomiso del Centro Histórico** y concertando y buscando apoyos nacionales e internacionales, de carácter público y/o privado.
- Propone la **adecuación** de la **Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas** en **coordinación** con el **INAH**, el **INBA** y la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos** de la **SEDUVI** a fin de permitir una mayor intervención en los inmuebles patrimoniales.
- **Vincular** el **rescate de edificios patrimoniales y vivienda media** en el **Perímetro “B”** mediante actores inmobiliarios.
- Se **propone** un **esquema de subsidios** a la **inversión** en la **restauración, rehabilitación, remodelación** u obra nueva en los siguientes términos:

Subsidio al impuesto predial por 2 años, para los inmuebles ubicados en el Centro Histórico, sujetos a una inversión superior a los \$500,000 y por 6 años para aquellos cuya inversión fue superior a los \$3'000,000 en las proporciones que se señalan a continuación:

Proporción de subsidio al impuesto predial

FUENTE: PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	USO HABITACIONAL SEGÚN EL PPDUCH	OTROS USOS
Inmuebles catalogados	100%	80%
Inmuebles no catalogados	60%	40%

En los casos de inmuebles sujetos a una **inversión superior** a los **\$3'000,000** que se ofrezcan como **vivienda en arrendamiento**, el plazo del **subsidio** se extenderá a **10 años**, siempre y cuando se conserve este uso y la modalidad del arrendamiento.

Se propone un **subsidio del 100%** por concepto de:

- I) Derechos por la **expedición de licencia de construcción**.
- II) Derechos por la **expedición de licencias de subdivisión, relotificación, o fusión de predios**.
- III) Derechos por el **estudio y dictamen técnico de densidad**.
- IV) Derechos de **inscripción en el Registro Público de la Propiedad**, a las **inversiones mayores a \$500,000** que tengan como **finalidad**: la **restauración, rehabilitación o remodelación de edificios catalogados** por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia o por Instituto Nacional de Bellas Artes**.

En el caso de inversiones superiores a \$500,000 en inmuebles no catalogados o de obras nuevas, el monto del subsidio será equivalente al 75% de los mismos derechos mencionados en el párrafo precedente.

Es condición necesaria para otorgar los subsidios fiscales en inmuebles no catalogados, que el proyecto de intervención esté acorde con la imagen urbana del Centro Histórico señalada por el Programa Parcial.

- **Propuesta ventanilla única**

Desde hace tiempo se han tenido importantes avances para conformar una mesa de proyectos, principalmente entre el Gobierno del Distrito Federal y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mismos que se han reforzado a través de convenios y acuerdos, se considera necesario fortalecer estos esfuerzos para lograr una mayor agilidad en los trámites para construcciones en el Centro Histórico.

Un **Órgano Desconcentrado** podría ser la **entidad más adecuada para manejar esta ventanilla**. Al respecto se deberá explorar la posibilidad de aplicar el **artículo 116 de la Constitución**, donde se indica que los **Estados** pueden **cumplir materias de índole Federal a través de convenios**. Esto permitiría llegar a ciertos acuerdos para **simplificar el ejercicio de atribuciones traslapadas** o complementarias por ubicarse en dependencias de diverso nivel. En este sentido, la propuesta del Programa Parcial plantea que deben considerarse los siguientes principios:

1. **Establecer una lógica única e integral de trámites**, a partir de una **ventanilla exclusiva** y de un paquete de **requisitos únicos**.
2. Proponer un sistema de **tramitación en paralelo**; que **ahorre tiempo**, basado en la definición de atribuciones de cada institución, es decir, **cada aspecto debe ser aprobado sólo por la institución pertinente**.
3. El trámite se concibe en dos niveles: **1) una evaluación inicial** por la **Mesa de Trabajo** con información mínima para establecer la viabilidad del proyecto; y **2) el trámite de licencias y subsidios**, a partir de un **formato** y un **paquete único de requisitos** con las copias que sean necesarias, con una **gestión simultánea y paralela** en cada **instancia**.

Con respecto a lo anterior, el **Gobierno del Distrito Federal y el Instituto Nacional de Antropología e Historia** han **firmado convenios** en la materia, **mismos que deben operarse a la brevedad**.

- **Constitución de Fideicomisos**

El Programa Parcial identifica una serie de proyectos relacionados con el fomento de la actividad económica, mediante el uso de inmuebles y el aprovechamiento de los espacios públicos, donde la participación conjunta del Gobierno del Distrito Federal y los particulares será fundamental. Con base en lo anterior se concluye que para **inversiones de cierta magnitud el fideicomiso es un instrumento operativo idóneo**.

En el área de aplicación del Programa Parcial **existe el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México**, institución que ha trabajado en beneficio de la recuperación del Centro Histórico.

Se considera **estratégico e indispensable** conservar este **Fideicomiso** y fortalecerlo para que su trabajo siga consolidándose y tenga **mayor impacto** en la **asesoría** que da a los **particulares** en **materia inmobiliaria y administrativa**.

Por otro lado, debido a que la naturaleza jurídica y operativa del fideicomiso hace que se advierta como un medio muy flexible para las más variadas finalidades, con características que aseguran una total transparencia en el manejo de facultades y recursos, se considera necesario **apoyar la constitución de nuevos fideicomisos o subcuentas fiduciarias que deberán estar coordinadas con el Fideicomiso Centro Histórico**.

IV. LAS SOLUCIONES: RESTAURACIÓN, REVITALIZACIÓN Y REUTILIZACIÓN

IV.I. EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO

En la Carta de Venecia de 1964, se menciona en varios artículos la Restauración, la cual es una disciplina que se ha venido aplicando desde entonces y que tiene una gran tradición:

- *Artículo 9: La **restauración** es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como **fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento** y se fundamenta en el **respeto** a la **esencia antigua** y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las **reconstituciones** basadas en **conjeturas**, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la **marca de nuestro tiempo**. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.*
- *Artículo 10: Cuando las **técnicas tradicionales** se muestran **inadecuadas**, la consolidación de un monumento puede ser asegurada **valiéndose** de todas las **técnicas modernas** de conservación y de construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.*
- *Artículo 11: Las valiosas **aportaciones** de **todas las épocas** en la edificación de un monumento deben ser **respetadas**, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto.*
- *Artículo 12: Los **elementos** destinados a **reemplazar las partes inexistentes** deben **integrarse** armoniosamente en el conjunto, **distinguiéndose** claramente de las **originales**, a fin de que la **restauración no falsifique** el documento artístico o histórico.*

A partir de estas definiciones podemos ver que la Restauración se aplica a los monumentos históricos, cuando estos tienen algún tipo de deterioro y su fin es devolverle sus características originales, para conservar el inmueble para futuras generaciones; sin embargo, como vemos en el caso del Centro Histórico, aplicar estos criterios no nos permite avanzar, si lo que se pretende es tener un Centro Histórico vivo, ya que la restauración de todos los inmuebles catalogados en la zona es incosteable, para los propietarios y para el gobierno, e incluso haciendo esfuerzos de promoción para búsqueda de inversionistas privados, el restaurar los inmuebles para conservarlos, no necesariamente se traduce en un beneficio económico para ellos, lo cual lo vuelve poco atractivo.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En cuanto a la Revitalización, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, la define como *“Acciones que se llevan a cabo para que un monumento, espacio abierto o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico en un estado de deterioro importante, de ruina o abandono sea habilitado para ser utilizado en condiciones adecuadas que garanticen su rentabilidad y la permanencia de sus valores”*. La Revitalización se refiere a garantizar su preservación, mediante la adecuación de los monumentos históricos a la vida contemporánea, logrando que sean partícipes del desarrollo social, económico, político, cultural y urbano de su entorno. Se requiere el uso adecuado de los inmuebles, integrándose a su contexto, dándole mantenimiento, tecnologías y materiales adecuados, respetando la reglamentación vigente en materia de conservación y restauración, para poder aprovechar los inmuebles de acuerdo a las necesidades de la sociedad y a su importancia dentro de ella. En la Revitalización se da un paso adicional a la Restauración, ya que aquí es de suma importancia el poder darles un uso adecuado a los inmuebles e integrarlos a la vida contemporánea, y entonces le damos importancia al “valor de uso” del inmueble y no solo al “valor de imagen”.

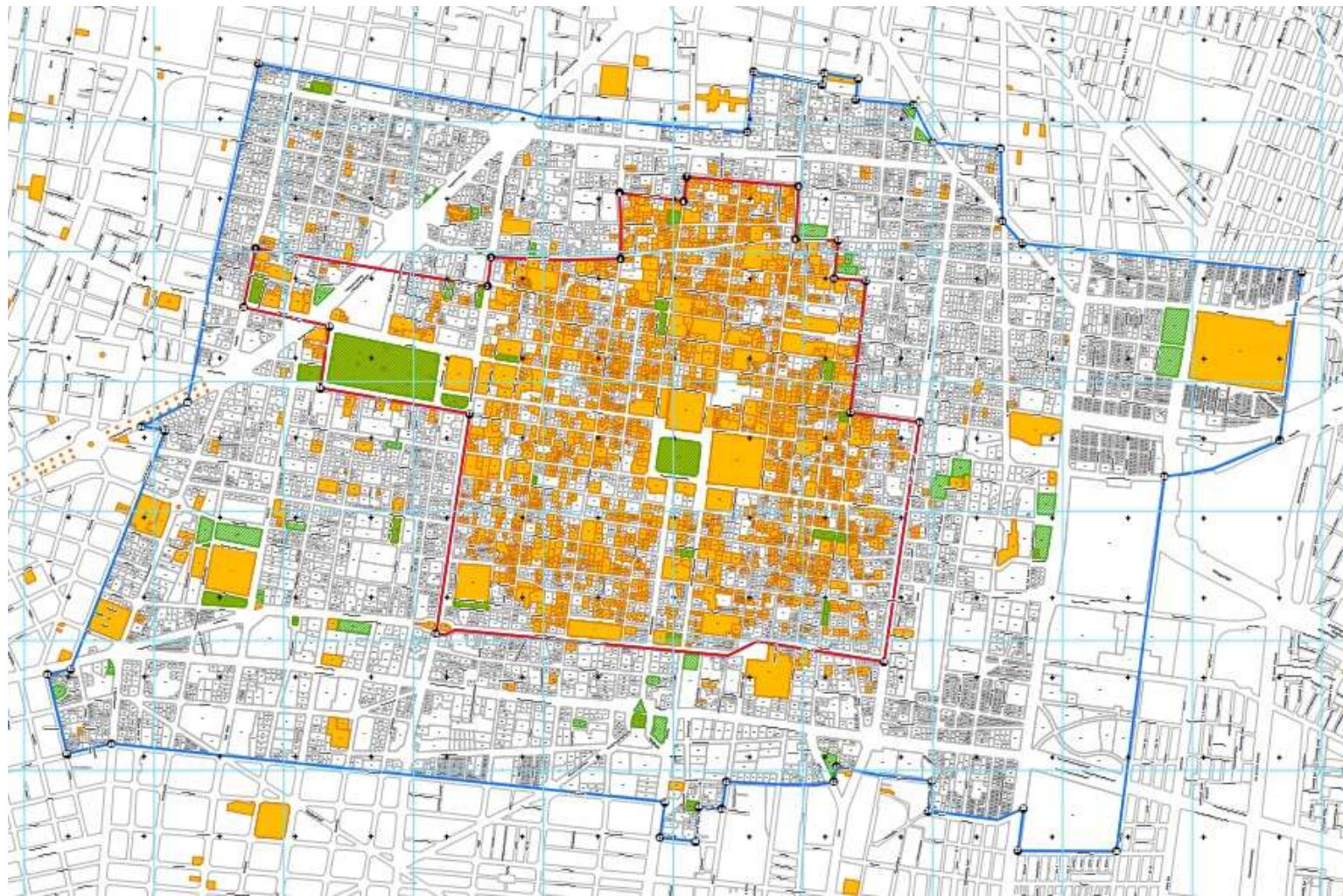
Por último, el concepto de Reutilización, concepto reciente, donde se le da la prioridad al sujeto que utiliza un inmueble, una zona, por lo cual la prioridad es de utilizar el inmueble sobre el inmueble en sí, dándole en este caso una mayor importancia al “valor de uso” que al “valor de imagen”. Este concepto nos da la oportunidad de recuperar los inmuebles existentes, para satisfacer necesidades en la zona, como podría ser la necesidad de vivienda. Se trata de recuperar las funciones de los inmuebles abandonados, en desuso, con mal estado de conservación, que se han hecho incompatibles con las nuevas técnicas y modos de uso; sin embargo, también se debe saber conservar lo existente, haciéndolo compatible con su nuevo uso, se trata de dejar en buenas condiciones un inmueble y volver a utilizarlo. Pulin (1984) lo define como *“el volver a emplear un edificio tras su recuperación”*; *“en la recuperación o rehabilitación prima el hecho físico, mientras la reutilización prima el hecho social”*. Este concepto surge en México a raíz de los sismos de 1985, donde era necesario la reparación rápida y expedita de viviendas, sin embargo, no era posible hacerlos en términos de Restauración. En el texto de Paz Arellano y otros (1988), de La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los Centros Históricos, define a la Rehabilitación como *“el conjunto de actuaciones que tienden a potenciar los valores socio-económicos, culturales, ambientales y edificatorios de las ciudades históricas a fin de elevar la calidad de vida en la población residente en el área”*, y desde el punto de vista arquitectónico *“un trabajo de conservación en el que no se realizan investigaciones previas, se autoriza la sustitución de materiales y sistemas tradicionales por modernos industrializados, se dividen los espacios interiores a fin de resolver el programa arquitectónico y se consolidan los adosamientos que no alteran estructura o espacios exteriores, se intenta la recuperación de fachada hasta donde es posible y se eliminan los tratamientos detallados de la ornamentación”*.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

A raíz de los sismos de 1985, también se publicó el “Manual técnico de procedimientos para la rehabilitación de monumentos históricos en el Distrito Federal”, de Albert González Avellaneda, en 1988, sin embargo, en ninguna institución ni federal ni local habla de este manual, y si se refiere al “Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal”. Este Reglamento se refiere al Manual técnico de procedimientos en su *“Artículo 28: No podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el **Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal** y, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia”*.

Tradicionalmente la Restauración ha sido la encargada de cualquier obra sobre los inmuebles catalogados como monumentos históricos, sin embargo, vemos que la Restauración no se refiere a la probable utilización de un inmueble, y por lo tanto no se refiere al probable potencial que pueda tener un inmueble catalogado, entendiendo como “potencial” de acuerdo a la Real Academia Española como: *“Que puede suceder o existir, en contraposición de lo que existe”*.

Actualmente existen muchos inmuebles catalogados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, que debido a que no se han utilizado, y por ende no han tenido mantenimiento, no cuentan hoy con las características que los llevaron en su origen a ser catalogados por el INAH y ser considerados monumentos históricos. De acuerdo al Artículo 2 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas *“Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos”*. Sin embargo esta ley en su última reforma del 2015 no tomó en cuenta que existen otras formas de que los monumentos históricos y las zonas de monumentos, sean un legado para las futuras generaciones, no solo a través de la conservación y restauración, lo cual no es viable económicamente y termina por dejar los inmuebles en su actual estado de deterioro, sino por medio de la incorporación e integración de estos inmuebles a la vida contemporánea, a través de la Revitalización y Reutilización de estos inmuebles.



FUENTE: INAH, 2016

Plano de Zona de Monumentos Históricos denominada
Centro Histórico de la Ciudad de México,
realizado por SIGMHI/MOO, Plano M 01 / ZMH-MD A, de abril de 2016

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
UNESCO	• Internacional	• Ser Estado miembro • Inscripción voluntaria a la Lista de Patrimonio Mundial • Proteger el patrimonio con recursos propios • Cooperación de comunidad internacional • Protección con límites definidos • Zonas de amortiguamiento • Plan de gestión que especifique como se va a conservar el bien • Notificación en caso de obras considerables • Presentación de informes	• Ante deterioro manifiesto del bien, retiro de la Lista de Patrimonio Mundial	• México firmó la Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural, de 1972, lo que le otorgó carácter vinculatorio • Recomendaciones que sirven como referencia • Procedimientos legales de protección, aplicaran de acuerdo a las modalidades propias de cada Estado o región • Centro Histórico de la Ciudad de México en la Lista del Patrimonio Mundial

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS	- Nacional - Año 1972, última reforma 2015	- Monumentos históricos construidos entre el S. XVI y el XIX - Presidente mediante Decreto, zonas de monumentos históricos - Si no está en la Ley aplican: Tratados internacionales, leyes federales, códigos civiles y penales - Propietarios de monumentos históricos deben conservarlos - INAH autoriza cualquier tipo de obra - Cd. México inmuebles restaurados exención de impuesto predial - Crea Registro Público de Monumentos y depende del INAH	- Obras sin autorización son suspendidas y demolidas, además se tiene que restaurar o reconstruir - Si el propietario no realiza obras de conservación al inmueble el INAH las puede realizar y la Tesorería las cobra al propietario	Propietario de inmueble puede impugnar un Decreto con un recurso de revisión o por vía jurisdiccional

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS	- Nacional - Año 1972, última reforma 2015	- Inscripción en Registro puede ser de oficio o a petición de parte - Inscripción no determina autenticidad del monumento - El carácter arqueológico tiene prioridad sobre el histórico y este sobre el artístico	- Dañar, alterar o destruir un monumento histórico, prisión de 3 a 10 años y multa hasta por el valor del daño causado - Daño no intencional aplica sanción de delitos culposos del Código Penal Federal	Propietario de inmueble puede oponerse al Registro presentando pruebas en un lapso de 15 días a partir de la notificación
REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS	- Nacional - Año 1975, última reforma 1993	- Competencia federal se limita a protección, conservación, restauración y recuperación - Registro de monumentos a petición de parte presentar: Solicitud, declaratoria, propiedad, planos y fotos del inmueble		Presidente puede revocar declaratorias

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS	- Nacional - Año 1975, última reforma 1993	- Solicitudes obra INAH: Datos del solicitante, responsable de obra y propietario; características, planos y especificaciones de obra; planos, descripción y fotos de estado actual; fianza - Obras irregulares ponen sellos oficiales	Violar sellos oficiales equivale a una multa de 200 a 1000 días de S.M.V. de la Ciudad de México	- Presidente puede revocar declaratorias - Impugnar sellos oficiales mediante recurso de revisión

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES	- Nacional - Año 2004, última reforma 2016	- Inmueble federal es terreno o construcciones propiedad federación - Bienes nacionales son inmuebles federales, de las entidades o instituciones federales - Monumentos históricos federales regulados Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos - Monumentos históricos federales no se pueden desincorporar de la Federación - Para resolver el destino de monumentos históricos federales, con dictamen de la Secretaría de Cultura a través del INAH	Aplica las sanciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y su Reglamento	

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES	- Nacional - Año 2004, última reforma 2016	- Secretaría de Cultura a través del INAH determina normas para restauración, reconstrucción, adaptación, conservación, preservación, mantenimiento y aprovechamiento de los monumentos históricos federales - Monumentos históricos federales pueden ser otorgados en comodato a favor de personas privadas que garanticen su uso social y que absorban los costos de restauración, conservación y mantenimiento	Aplica las sanciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento	A través del comodato a particulares se pueden reutilizar los monumentos históricos federales que actualmente se encuentran sin uso

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA	- Nacional - Año 1939, última reforma 1998	- Aplicar leyes, reglamentos, decretos y acuerdos de su competencia - Expedir reglamentos con normas y técnicas para conservación y restauración de zonas y monumentos históricos - Identificar, investigar, recuperar, rescatar, proteger, restaurar, rehabilitar, vigilar y custodiar zonas y monumentos históricos - Proponer declaratorias de zonas y monumentos históricos - Formular y difundir el catálogo de zonas y monumentos históricos	Aplica las sanciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento	Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas especifica que el INAH autoriza cualquier tipo de obra

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE LA COORDINACIÓN NACIONAL DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL (INAH)	- Nacional - Año 2016	- Conservación respetará sistema constructivo, imagen, valores, usos, y contexto - Compatibilidad entre componentes originales y añadidos - Adiciones visibles pero integrados inmueble	Aplica las sanciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y su Reglamento	En caso de construcciones ruinosas pero catalogadas, se deberá respetar el concepto original del proyecto, pero se pueden incluir materiales nuevos
INAH-NIS-0113 MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE LA DIRECCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS E HISTÓRICOS	- Nacional - Año 2014	- Inmuebles inscritos en el Sistema Único de Registro de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricos tendrá un folio real único - Solo catalogados por el INAH - Inscripción oficio o petición de parte - Consultas inmuebles por DRPMZAH	Aplica las sanciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y su Reglamento	- Inscripción de oficio para los inmuebles federales - Inscripción de petición de parte, para los inmuebles particulares

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
INAH-NIS-0182 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS. CATÁLOGO NACIONAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS INMUEBLES	- Nacional - Año 2005	- Conocer cualitativa y cuantitativamente el patrimonio nacional 3 Niveles de acopio de información: ➤ Catálogo identificación ➤ Catálogo justificación ➤ Catálogo seguimiento - Monumento histórico: Declaratoria, vinculación histórica, época, uso, relevancia, estado conservación, inmuebles ruinosos parte de un conjunto monumento histórico - NO Monumento histórico: Elementos y sitios naturales, esculturas recientes e inmuebles con mínima parte de estructura y arquitectura original difícil de recuperar o reconocer	Aplica las sanciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento	- Los inmuebles ruinosos parte de un conjunto considerado monumento histórico pueden catalogarse por partes. Ejemplo: Fachadas, portales, trojes, aljibes - Inmuebles ruinosos no parte de un conjunto considerado monumento histórico no pueden considerarse monumentos históricos

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	REQUISITOS	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
TRÁMITES INAH	- Nacional - Trámites vigentes	- Requisitos cualquier tipo de obra en un monumento histórico o para obra mayor de un inmueble NO monumento histórico pero ubicado en una zona de monumentos históricos son los mismos - Requisitos para obras menores no monumentos en zona de monumentos históricos - Realización en zona de monumentos históricos: Ampliación, obra nueva, reestructuración, recimentación, troquelamiento y excavación, se requiere Vo.Bo. Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH	- En monumento histórico o en zona de monumentos: ➤ Solicitud ➤ Planos actuales y proyecto ➤ Secuencia fotográfica ➤ Memoria descriptiva ➤ DRO ➤ Acreditar propiedad ➤ Alineamiento ➤ Uso de suelo - Obras menores en no monumentos en zona de monumentos históricos: ➤ Solicitud ➤ Secuencia fotográfica ➤ Acreditar propiedad	- En monumento histórico o en zona de monumentos: ➤ Trámite sin costo ➤ Respuesta en 10 días ➤ No respuesta solicitud negada ➤ Vigencia 1 año - Obras menores en no monumentos en zona de monumentos históricos: ➤ Trámite sin costo ➤ Respuesta en 5 días ➤ No respuesta solicitud aprobada - Vo.Bo. de Dirección de Salvamento Arqueológico tarda 30 días

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 1996, última publicación 2010	- SEDUVI aplica ley y desarrollo urbano - Revisa programas delegacionales y parciales - Elabora y actualiza catálogos inmuebles patrimonio cultural urbano - Coordina dependencias federales conservar y restaurar patrimonio histórico - Recibe manifestaciones de construcción y verifica que cumplan - Expide certificados usos de suelo - Modificación uso suelo predios particulares en plan parcial que origen lo prohíbe, no se puede modificar	- Manifestaciones de construcción con error, dolo o mala fe se consideran nulos y aplica Procedimiento de Lesividad en Tribunal de lo Contencioso Administrativo - Manifestaciones de construcción apócrifas, sin efecto jurídico - Contravención a la ley aplica infracción, ejemplo: Suspensión de trabajos, clausura de obra, demolición, revocación de manifestación de construcción, multas, arresto en caso de falsedad de manifestación de construcción	Si alguien está en contra de una resolución de la autoridad contenida en esta ley se puede tomar un recurso de inconformidad o juicio de nulidad

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 1996, última publicación 2010	- Planeación Desarrollo Urbano: ➤ Programa General de Desarrollo Urbano ➤ Programas delegacionales ➤ Programas parciales ➤ Áreas gestión estratégica ➤ Normas de ordenación - Normas de ordenación específica usos suelo y aprovechamiento - Publica catálogos patrimonio cultural en SIG Registro, Planes y Programas y Sistema de Información y Evaluación de Desarrollo Urbano - Sistema de Transferencia de Potencialidad genera recursos para patrimonio cultural, principalmente C.H.	- Sanciones toman en cuenta: ➤ Gravedad infracción ➤ Condiciones económicas del infractor ➤ Reincidencia	Las áreas de conservación patrimonial son emisoras y receptoras de potencialidad

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
REGLAMENTO DE LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 2004, última reforma 2016	- Revisión de programas cada tres años - SIG información por predio, zonificación y disposiciones normativas, sitios patrimoniales, inmuebles catalogados, restricciones, afectaciones, riesgos y limitaciones al uso - SIG indica trámites a realizar - Programa General de Desarrollo Urbano determina la clasificación del suelo - Programas delegacionales o parciales precisan normas de ordenación generales, particulares, por colonia o por predio		- SIG consulta vía internet o en módulos - Programas con normas contradictorias se aplica la más específica: Predio, colonia, delegación, vialidad, zonificación por áreas homogéneas - Programas delegacionales y parciales con criterios diferentes al reglamento ver Programa General de Desarrollo Urbano - Diferencia en programas de zonificación de un predio se puede pedir dictamen de aclaración

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
REGLAMENTO DE LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 2004, última reforma 2016	- Sistema de Transferencia de Potencialidades, las áreas de conservación patrimonial son áreas emisoras - Propietarios interesados en emitir potencial inscribirse en el Padrón de Predios Emisores de Potencial - Interesados en adquirir potencial solicitarlo a SEDUVI - Transferencia prioridad predios del perímetro "A" del C.H. principalmente edificios catalogados - Catálogos información técnica, urbanística e histórica para soporte de intervenciones o declaratorias	Si propietario no se da de baja del Padrón al utilizar el potencial, tiene una multa de 1,000 V.S.M.G.V. del D.F. y demolición de obra a cargo del propietario	- Solicitud de potencial respuesta en 15 días, sin respuesta es denegada - Autorizada la operación de transferencia el predio receptor deberá realizar cesión onerosa al Fideicomiso - Se supone que la información de los catálogos es de acceso al público en general (no se especifica en donde)

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 2003	- C.H. ha sufrido despoblamiento y se han apropiado de inmuebles y vialidades deteriorando imagen cultural - Domina deterioro social, material e inseguridad - Patrimonio cultural tiene rasgos tangibles e intangibles y elementos catalogados por el INAH o INBA - Problemática: ➤ Coordinación entidades federales y locales ➤ Máxima rentabilidad del suelo urbano ➤ Falta inversión rescate y preservación de inmuebles ➤ Falta actualización o carencia instrumentos para conservación		- Rasgos tangibles e intangibles: Canales, chinampas, atrios, barrios, plazas - Áreas de conservación patrimonial deben atender las disposiciones del INAH

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	• Local • Año 2003	• Inversión pública y privada pueden relacionar C.H. con corredores terciarios • Impulsar Programa de Rescate del C.H.: ➤ Rescate centralidad ➤ Regeneración habitacional ➤ Desarrollo económico ➤ Desarrollo social • Promover convenios entre dependencias y niveles de gobierno • Generar mecanismos de financiamiento y simplificación administrativa • Proteger, conservar, rehabilitar, rescatar y hacer funcionales monumentos patrimoniales		• Corredores terciarios: Hotelería y servicios conexos

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	• Local • Año 2003	• Rescatar identidad social y cultural con impulso turismo cultural • Involucrar a ciudadanía en conservación y mantenimiento • Propiciar ocupación de inmuebles con valor histórico en C.H. • Estimular esquemas de financiamiento • Ampliar cobertura de reducciones fiscales para rehabilitación y conservación del patrimonio histórico		• Ocupación de inmuebles a través de los usos de suelo, principalmente habitacional para el rescate de la centralidad

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY DE SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO URBANISTICO ARQUITECTONICO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 2000	- Interés colectivo sobre intereses parciales - Revitalizar Patrimonio Urb. Arq. para mejorar condiciones de vida - Conocimiento técnico e histórico para intervenir patrimonio - Accesible a para todos - Zonas C.H., Conjunto Histórico, Barrio antiguo o Colonia - Monumentos arquitectónicos son inmuebles o una parte, con valores históricos, estéticos, tecnológicos, funcionales, culturales - En monumentos vigilancia especial de autoridad responsable		- En su Artículo 9 dice que: Serán consideradas Zonas de Patrimonio Urb. Arq. del D.F. las siguientes, así como las que sean declaradas en los términos de esta Ley: - Colonias: Juárez, Santa María la Ribera, Roma, Hipódromo, Condesa, Pedregal, Las Lomas - Centros Históricos: Santa Fe, Cuajimalpa, Mixcoac, Tacubaya, San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac, Mexicalzingo - No habla del Centro Histórico en específico

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY DE SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO URBANISTICO ARQUITECTONICO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 2000	- SEDESOL de D.F. emite medidas proteger valor cultural - Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico del D.F. ➤ Lineamientos para salvaguarda ➤ Órgano de consulta - RPP sección del Registro Público del Patrimonio Urb. Arq. del D.F., inscribe declaratorias, zonas y monumentos - Centro de Información elabora, actualiza y publica Catálogo - Salvaguarda aplica a inmuebles declarados Patrimonio Urb. Arq. - Declaratoria de oficio o a petición de parte		- Catálogo accesible al público - Declaratoria de oficio por parte del Consejo de Salvaguarda - Declaratoria a petición de parte, respuesta en 60 días hábiles - Inmueble puede excluirse si deja de existir o si pierde los valores por los que fue declarado - Inmuebles o Zonas de 100 años o mas no pueden dejar de ser Patrimonio Urb. Arq. A menos que dejen de existir - Declaratoria bienes públicos o particulares no afecta la titularidad

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY DE SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO URBANISTICO ARQUITECTONICO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 2000	- Monumentos ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por propietarios - Programa Parcial de Salvaguarda es específico de Zona de Patrimonio Urb. Arq. - Programa de Salvaguarda integrarse a programas generales, delegacionales o parciales - Conservación de Zona Patrimonio incluye traza urbana y espacios abiertos - Autorización de sustituciones de inmuebles, si contribuye a la conservación de zona	- Propietarios no conservan el inmueble, autoridad ordena ejecución de obras - Propietario que demuestre no tener recursos: ➤ Ejecución subsidiaria, crédito fiscal ➤ Proponer al Jefe de Gobierno su adquisición o expropiación	Propietarios que quieran vender, autoridad tiene derecho de tanto y podrá pagar el precio convenido en periodo no superior a dos ejercicios fiscales

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
LEY DE SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO URBANISTICO ARQUITECTONICO DEL DISTRITO FEDERAL	- Local - Año 2000	- Prohibido obras que alteren los valores que justifican declaratoria - Usos y destinos actuales son riesgo para su conservación - Licencia de construcción se presenta a Consejo de Salvaguarda: ➤ Solicitud ➤ Levantamiento actual ➤ Uso propuesto ➤ Proyecto propuesto ➤ Memoria descriptiva ➤ Estudios históricos y técnicos ➤ Catálogo de conceptos - Instituto de Cultura establece opciones de financiamiento - Registro Público del Patrimonio Urb. Arq. Opera si lo permite el presupuesto	- Multas de hasta 300 V.S.M.V. por: ➤ Destruir o deteriorar un inmueble ➤ Obras sin autorización ➤ Impedir inspección de monumento ➤ Alterar autorizaciones ➤ No acatar disposiciones de salvaguarda ➤ Publicidad sin permiso ➤ Giros mercantiles sin permiso ➤ Ignorar avisos de restauración urgentes	- Si autoridad considera inmueble en ruina, aplica medidas para evitar daños a personas - Obras de demolición solo que sea estrictamente necesario, previendo reposición de elementos retirados - Respuesta a Licencia de Construcción en 15 días hábiles - Obras de intervención cuidar formas, espacios, traza, escala, volúmenes, proporciones, materiales, técnicas constructivas y color - Aportaciones épocas diferentes deben respetarse, unidad de estilo no es el fin

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
DECRETO POR EL QUE SE DECLARA UNA ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DENOMINADA CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	- Local - Año 1980, última reforma 2001	- Se denomina “Centro Histórico de la Ciudad de México” 668 manzanas edificios de interés histórico - Son 9.1 km² - Perímetro “A” y “B” - Antiguo trazo reticular del S.XVI - Plaza de la Constitución centro y origen - Actividades económicas, políticas y sociales de la capital - Edificios de arquitectura neoclásica, romántica y eclesiástica - Incluye relación de inmuebles		- Cualquier obra de construcción, restauración o conservación previa autorización del INAH - INAH vigila cumplimiento del decreto

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
AUTORIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2007	- Adscrito a la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México - Polígono propio para definir límites - Atribuciones: Gobierno, Desarrollo Social, Urbano y Vivienda, Económico, Social, Medio Ambiente, Obras y Servicios, Transporte y Vialidad, Turismo, Cultura y Seguridad Pública - Expropiación de Bienes, Ocupación total o parcial de bienes de propiedad privada - Participa en formulación de Programa Parcial de Desarrollo Urbano - Proyectos Urb. y Arq.		Ejecución del Plan Integral del Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2011 – 2016)	- Local - Año 2011	- Líneas estratégicas 1. Revitalización Urbana y Económica ➤ Zonas de Actuación ➤ Revitalización Urbana ➤ Revitalización Económica 2. Habitabilidad ➤ Espacio Público ➤ Recuperación vivienda 3. Patrimonio ➤ Información sobre patrimonio construido ➤ Protección a bienes inmuebles ➤ Detección de inmuebles ociosos o en riesgo ➤ Protección de bienes muebles ➤ Rehabilitación fachadas 4. Movilidad ➤ Reordenamiento de la movilidad ➤ Calles peatonales ➤ Transporte público		Ejecución del plan a cargo de la Autoridad del Centro Histórico

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2011 – 2016)	• Local • Año 2011	5. Prevención de riesgos ➤ Coordinación intersectorial ➤ Medidas de prevención 6. Vida ciudadana ➤ Escuela de formación ciudadana y conservación del patrimonio ➤ Cultura cívica ➤ Talleres de planeación participativa ➤ Promoción de vida comunitaria y valores culturales		• Ejecución del plan a cargo de la Autoridad del Centro Histórico • Buena identificación de problemas, pero no especifica cómo va a hacer para cumplirlos

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA INSTITUCIONAL DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	- Local - Año 2013	- Fideicomiso responde ante la UNESCO por convenios firmados - Organizar instancias gubernamentales y sector privado - Mayor concentración de inmuebles públicos, pero 70% superficie edificada es propiedad privada - Equilibrio entre preservación de cultura y reciclamiento suelo y construcciones - Comercio rama económica de mayor crecimiento - Rehabilitación edificios proyectos usos mixtos - Privilegiar producción de vivienda distintos sectores sociales		En este programa se habla de privilegiar los espacios de vivienda de distintos niveles económicos, cuando el resto de las leyes y planes hacen énfasis en la vivienda social

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
MANUAL ADMINISTRATIVO FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	- Local - Año 2016	- Promover y gestionar particulares y autoridades, acciones de conservación - Simplificación de trámites - Recibir y administrar bienes aportados - Asesorar en restauración y mejoramiento de inmuebles - Enajenación de inmuebles, compra-venta de inmuebles - Contratar créditos - Realizar obras de remodelación con consentimiento de propietarios - Otorga ayudas económicas para obras		- Las obras las puede realizar el fideicomiso o por medio de terceros - La ayuda económica se da a propietarios, promotores, arrendadores, prestadores de servicios, para obras de recuperación, protección, conservación y mejoramiento de inmuebles

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
REGLAS DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	- Local - Año 2002	- Asesorar a interesados en restaurar y mejorar inmuebles - Actos legales, administrativos y fiscales - Al término del Fideicomiso recursos serán destinados a la Federación, entidades federativas, municipios - Comité Técnico se reúne 4 veces al año - Aprueba reglas de operación, programas y presupuestos - Proyectos pueden tener cargo total o parcial de recursos del Fideicomiso - Prioridad estrategias, programas y proyectos de vivienda		- Fideicomisario: Gobierno de la Ciudad de México - Fiduciario: Nacional Financiera - Beneficiarios gestión del Fideicomiso: Propietario, promotores, ocupantes del perímetro del Decreto de Zona de Monumentos Históricos del C.H.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
REGLAS DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	- Local - Año 2002	- Promover construcción y rehabilitación de vivienda - Detección de inmuebles y espacios susceptibles de uso habitacional - Promover utilización habitacional - Asesoría regularizar situación jurídica de inmuebles, promoción y obtención de créditos para adquisición y construcción de vivienda - Adquisición de inmuebles por valores históricos, ubicación o deterioro - Solo en caso de que no puedan ser adquiridos por terceros		- Monto de inversiones inmobiliarias no podrá exceder el 20% del presupuesto de inversión anual autorizado del Fideicomiso - El Fideicomiso no puede ser garante en créditos

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC	- Local - Año 2008	80% Áreas de Conservación Patrimonial - Causas despoblamiento C.H.: Deterioro inmuebles, perdida vivienda renta, cambios uso de suelo, acceso a vivienda en periferia ciudad, inseguridad pública - C.H. concentra edificios ruinosos, muchos catalogados - C.H. 1,612 inmuebles catalogados por el INAH, 1,435 de la declaratoria - Declaratoria 7,165 inmuebles, Perímetro "A" 3,089 y Perímetro "B" 4,076		- El segundo uso después de la vivienda es el de bodegas - El despoblamiento provoca la subutilización de equipamiento y servicios - La consolidación de la vivienda mantiene al C.H. vivo 12% de inmuebles catalogados en el C.H. se han podido recuperar - El número de inmuebles catalogados por el INAH y SEDUVI no coinciden debido a que tienen diferentes perímetros a considerar como "Centro Histórico"

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC	- Local - Año 2008	- Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de SEDUVI elabora catálogos - DSPM: Colonia Centro 4,814 inmuebles con atributos patrimoniales, 2,766 catalogados - Falta de catálogo actualizado y carencia de reglas de intervención de edificaciones INAH, INBA y DSPM - Áreas de Conservación Patrimonial tienen normas y restricciones específicas - Licencias construcción, Uso de suelo y anuncios, autorización de INAH, INBA y DSPM		- Se tiene detectado que falta un catálogo actualizado y reglas de intervención en edificaciones a la fecha no se ha avanzado en la coordinación de las instituciones correspondientes: INAH, INBA y DSPM- SEDUVI - Se requiere doble autorización para licencias: Primero por parte del INAH, que, de acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos es quien autoriza cualquier tipo de obras, y posteriormente por la DSPM – SEDUVI, lo cual genera retrocesos

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC	- Local - Año 2008	- Restauración edificaciones existentes y obras nuevas respetar características entorno - Demolición total o parcial, licencia y dictamen de DSPM - No cambios de uso de suelo si hay peligro de estructura y cambio de forma original - Colores en fachadas del catálogo de la DSPM - Conservación de inmuebles DSPM designa profesionista - Aplican Normas Generales de Ordenación y Normas de Ordenación Particulares - Programas Parciales de Desarrollo Urbano		- Las demoliciones total o parcial deberían ser competencia del INAH y no de la DSPM - Para restauración y/o conservación de edificios se deberían seguir las normas del INAH, no el catálogo de la DSPM ya que no están coordinados

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC	- Local - Año 2008	- C.H. promover construcción de vivienda media y residencial - Promover vivienda en renta - Urgente rescate inmuebles alto grado deterioro con cooperación INAH, facilidades a inmuebles catalogados - Elaboración de catálogo único de elementos de valor histórico, artístico y arqueológico - Procedimientos claros, transparentes y expeditos en las intervenciones a inmuebles catalogados y zonas patrimoniales		- Los programas locales hablan de la promoción de vivienda media y residencial en el C.H., ya que la vivienda popular y de interés social no soporta los altos costos de mantenimiento de los inmuebles - No se cuenta con criterios unificados en los elementos de valor histórico y artístico entre INAH, INBA y SEDUVI, por lo cual INAH debería ser responsable de la autorización de obras, con la cooperación de SEDUVI - Duplicidad de procedimiento al requerir aprobación de INAH y SEDUVI, a través de la DSPM

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	- Regular usos de suelo, actividades urbanas, previsor y corrector de deterioro patrimonio histórico - Coordinar sector público, social y privado y al gobierno federal y local - Para definición de área considera: ➤ Decreto presidencial ➤ Ocupa dos delegaciones: 75% Cuauhtémoc (2 subdelegaciones: C.H. y Tepito – Guerrero), 25% V. Carranza ➤ Perímetro “A” colonia Centro y parte de Guerrero y Tabacalera - Área de Programa Parcial incluye Perímetro “A”, colonia Centro y manzanas de la colonia Guerrero		El polígono del Programa Parcial del Centro Histórico no coincide con el polígono definido en el Decreto Presidencial de 1980, ni con los límites de la UNESCO, por lo cual no hay congruencia en la definición de los límites del Centro Histórico de la Ciudad de México, entre autoridades federales e internacionales con la autoridad local

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	- Superficie de polígono definido en Programa Parcial del Centro Histórico: 4.46 km² - Propietarios perciben Monumentos Históricos intocables “Declaración de Zona” requiere aprobación INAH, INBA y SEDUVI - Falta información de inmuebles catalogados y normatividad que regula el aprovechamiento - INAH (1999), 1,681 inmuebles catalogados en área del Programa Parcial del C.H. - INAH, Perímetro “A” 576 inmuebles catalogados uso habitacional		- Superficie de polígono definido en el Decreto Presidencial y la UNESCO: 9.1 km² - De acuerdo a Decreto Presidencial, el INAH vigila su cumplimiento, por lo cual las autorizaciones que se requieren son del INAH y SEDUVI

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	- Estudio Gobierno de la Cd. de México, Colegio de Arquitectos e Instituto de Arq. y Urb., el 60% de los edificios del Perímetro “A” son del S.XX y 527 deberían catalogarse por el INBA - Perímetro “A” concentra mayor número de monumentos históricos, pero hay discrepancias en el número real - No es suficiente rescatar la cara externa de edificios, se debe rescatar fisonomía urbana (forma y contenido) - Uso original inmuebles: 91.0% Residencial, 3.8% Religiosos, 3.0% Uso mixto, 2.2% Colegios y hospitales		- Esta detectado que no todos los inmuebles que deberían ser catalogados han sido catalogados por el INAH, y muchos de los catalogados por el INAH deberían ser catalogados por el INBA, sin embargo, no se cuenta con una actualización veraz de los catálogos - Hay discrepancia en el número de monumentos históricos, ya que no se actualizan los catálogos y debido a que INAH y SEDUVI trabajan con catálogos independientes - Se prioriza el Valor de Imagen sobre el Valor de Uso

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	- Estrategia general: ➤ Recuperación patrimonio histórico y cultural ➤ Fortalecimiento función habitacional ➤ Promoción y consolidación de actividades económicas diversificadas ➤ Reordenamiento del espacio público - Estrategia de vivienda: ➤ Rehabilitación prioritaria: Mal estado de conservación ➤ Mejoramiento prioritario: Regular estado de conservación ➤ Vivienda nueva: Inmuebles sin nivel de protección y mal estado de conservación - Usos de suelo Habitacional, con Comercio, Oficinas, Mixto, Entretenimiento		Se propone que el uso de suelo se primordialmente Habitacional o Habitacional con Comercio (35% vivienda), Habitacional con Oficinas (20% vivienda), Habitacional Mixto (20% vivienda), Habitacional con Entretenimiento (10% vivienda)

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	- Aplican Normas de Ordenación ➤ Norma 4: Áreas de Conservación Patrimonial - Aplican Normas Generales Ordenación ➤ Norma 5: Área Construible Zonificación EA ➤ Norma 14: Usos del suelo dentro de Conjunto Habitacional ➤ Norma 19: Estudio de Impacto Urbano - Aplican Normas de Ordenación Particulares: ➤ Norma 1: COS y CUS ➤ Norma 3: Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales ➤ Norma 4: Cálculo de número de viviendas ➤ Norma 5: Sistema de Transferencia de Potencialidad		- Para el cálculo de viviendas, se divide la superficie máxima de construcción permitida entre superficie de vivienda definida en proyecto, respetando el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal - Propietarios de inmuebles catalogados podrán transmitir derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	➤ Norma 9: Usos Permitidos y Prohibidos ➤ Norma 11: Usos de Suelo Prohibidos ➤ Norma 13: Criterios para determinar alturas en zona histórica ➤ Normas para inmuebles con Valor Patrimonial: - Nivel de Protección 1: Inmueble con valor urbano, arquitectónico, histórico y artístico - Nivel de Protección 2: Inmuebles históricos y artísticos, con modificaciones formales, espaciales y/o estructurales - Nivel de Protección 3: Inmuebles con valor de contexto ➤ Norma 18: Fusión o subdivisión de predios ➤ Norma 19: Para equipamiento social y/o infraestructura		- En el Programa Parcial viene una tabla donde se desglosan todos los usos del suelo que aplican - Los usos prohibidos según norma 11, son las bodegas en zonificación Habitacional y en otros usos no más del 25% con dictamen estructural favorable - La clasificación de los Niveles de Protección está sujeta a modificaciones por estudios del INAH e INBA. Se puede solicitar un diagnóstico del inmueble a la Coordinación Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural del INAH.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	➤ Norma 20: Instalación de sanitarios públicos • Polígonos de Actuación: Para salvaguardar patrimonio, relocalización de usos de suelo, potencial construido permitido, relotificación • Normas de Fisonomía Urbana: Regula obras para anuncios publicitarios, espacios abiertos, volumetría y cubiertas, fachadas, localización construcciones nuevas en lote, infraestructura y vialidad • Proyecto Fondo de Salvamento subsidiar rehabilitación uso habitacional		• Para los Polígonos de Actuación alguno de los predios parte del Polígono deberán tener un inmueble con valor patrimonial • El proyecto de Fondo de Salvamento con recursos de la Comunidad Económica Europea, UNESCO y Banco Mundial

LEGISLACIÓN	TIPO	APLICACIÓN	SANCIONES	OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES
PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	- Local - Año 2000, última reforma 2010	- Propone esquemas de subsidios a la inversión en restauración, rehabilitación, remodelaciones y obra nueva - Propuesta de Ventanilla Única: Por órgano desconcentrado, para simplificar ejercicio de atribuciones traslapadas, lógica única e integral de trámites con requisitos únicos, cada aspecto aprobado solo por la institución pertinente - Constitución de Fideicomisos: Para inversiones de cierta magnitud. Existe el Fideicomiso del Centro Histórico.		- Subsidio predial inmuebles catalogados uso habitacional 100% / otro uso 80% y subsidios predial inmuebles no catalogados uso habitacional 60% / otro uso 40% - Inversión superior a \$500,000 por 2 años, Inversión superior a \$3,000,000 por 6 años - Fideicomiso del Centro Histórico funciona como Ventanilla Única, pero también se pueden hacer los trámites de manera independiente, además de que se deben cumplir con requisitos del INAH y de SEDUVI, no existen requisitos únicos

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El Centro Histórico de la Ciudad de México tiene casi 700 años de su fundación, por lo cual en él se encuentran edificios de interés histórico y muchos de ellos se consideran también, de gran valor arquitectónico.

En 1972, se promulgo la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la cual tuvo una última reforma publicada en 2015, donde se estableció la importancia de la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos, y donde también se establece que los monumentos históricos son los bienes vinculados con la historia de la nación, construidos de los siglos XVI al XIX, por una declaratoria o por determinación de ley. También especifica que el INAH es la institución competente en materia de monumentos y zonas de monumentos históricos.

En 1980, se emitió un Decreto en el cual se denominó el Centro Histórico de la ciudad de México como Zona de Monumentos Históricos. La finalidad de este Decreto es la preservación del legado histórico de esta zona sin que se altere su armonía urbana. Aquí se delimitaron 9.1 km², mismos que se dividieron en dos perímetros: Perímetro “A”, el cual concentra la mayor cantidad de monumentos históricos, y Perímetro “B”. En este documento se especifica que cualquier obra deberá realizarse mediante solicitud del particular presentada ante el Gobierno de la hoy Ciudad de México, y que el Gobierno solo otorgará permiso para dichas obras con la autorización del INAH.

La UNESCO, en 1987, incluyó al Centro Histórico de la Ciudad de México en su lista de Patrimonio Mundial. Debido a que México firmó la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, de 1972, le otorgó carácter vinculatorio y por lo tanto se toma en cuenta en nuestras leyes. La UNESCO utilizó los mismos límites que tiene el Decreto de 1980 para definir el área considerada Patrimonio Mundial, con los mismos Perímetro “A”, que es el que se considera Patrimonio Mundial, y Perímetro “B” que es la zona de amortiguamiento.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia es un organismo del gobierno federal que se fundó en 1939, y de acuerdo a su Ley Orgánica, publicada en el Diario Oficial de la Federación, dispone en su *“Artículo XIV: Formular y difundir el catálogo del patrimonio histórico nacional, tanto de los bienes que son del dominio de la nación, como de los que pertenecen a particulares”*. El Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, constituye una información básica de conocimiento técnico y académico sobre cada uno de los bienes que el INAH ha considerado que son “monumentos históricos”, por estar vinculados a la historia de la Nación o como lo determina la propia Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, en sus Artículos 35 y 36, Capítulo III, respectivamente.

Debido a las características de muchos de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico, se han catalogado los que se considera cumplen con las características para ser considerados Monumentos Históricos:

- Monumento histórico: Declaratoria, vinculación histórica, época, uso, relevancia, estado conservación, inmuebles ruinosos parte de un conjunto monumento histórico.
- NO Monumento histórico: Elementos y sitios naturales, esculturas recientes e inmuebles con mínima parte de estructura y arquitectura original difícil de recuperar o reconocer.
- Los inmuebles ruinosos parte de un conjunto considerado monumento histórico pueden catalogarse por partes.
- Inmuebles ruinosos no parte de un conjunto considerado monumento histórico no pueden considerarse monumentos históricos.

El Centro Histórico ha sufrido despoblamiento, y algunos de los factores han sido:

- Antigüedad de los inmuebles, sin mantenimiento, sufren de un gran deterioro interior y exterior.
- Sismos de 1985, que dañaron la estructura de muchos inmuebles.
- Escasa oferta de la vivienda en renta.
- Modificación de los usos de suelo, transformación de habitacional, a comercial, oficinas y abasto.
- Cambio de actividades económicas, que no se han remplazado.

Algunos otros factores son: el comercio ambulante, el abandono de espacios abiertos, el incremento de automóviles, los asentamientos irregulares de personas de los grupos más vulnerables en edificaciones no habitables y en riesgo, la desarticulación de las instituciones locales y federales, la falta de congruencia entre la conservación del patrimonio y la planeación urbana y construcción, la complicación de la gestión de aspectos básicos, como orden urbano y convivencia social, y el "valor de imagen" que se privilegia sobre "el valor de uso" de los inmuebles.

Todos estos problemas han ocasionado que inmuebles que se catalogaron en los años ochentas, a raíz del Decreto Presidencial, y que en ese entonces probablemente contaban con las características suficientes para ser considerados Monumentos Históricos, debido a la falta de mantenimiento y conservación, ahora sean inmuebles con alto grado de deterioro e incluso algunos en estado ruinoso.

Las consecuencias son que los inmuebles catalogados tienen una serie de restricciones para cualquier tipo de obra por parte del INAH y de SEDUVI, y que debido a que no se les dio el mantenimiento adecuado, que incluso en la

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se menciona en el Artículo 6, que los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos (y por lo tanto catalogados por el INAH), deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos, ya que de acuerdo al Artículo 52, de la misma Ley, al que por cualquier medio dañe, altere o destruya un monumentos histórico, se le impondrá prisión de tres a diez años y multa hasta por el valor del daño causado, y si el daño no es intencional, se estará a lo dispuesto en el capítulo de aplicación de sanciones a los delitos culposos del Código Penal Federal. Esto implica que el dejar sin mantenimiento a un inmueble catalogado y que termine en estado ruinoso por esta causa, aun cuando el daño no sea intencional deberá ser sancionado.

A la fecha, no se han aplicado sanciones a ningún propietario de inmueble catalogado que haya dejado “morir” a su propiedad por falta de mantenimiento, conservación o restauración, ya sean propietarios federales o particulares. La falta de sanciones provoca que los propietarios no tengan ningún interés en restaurar la propiedad, adicionalmente de que es un hecho que los altos costos de restaurar la propiedad son casi inalcanzables para la mayoría de los propietarios de estos inmuebles.

Otra de las problemáticas identificadas, es la falta de congruencia entre las leyes federales y locales, ya que cualquier permiso para obra en el Centro Histórico se debe solicitar a través de SEDUVI, pero tendrá que tramitarse y tener autorización de dos autoridades diferentes, de INAH y de SEDUVI, lo cual retrasa la gestión de los trámites. Actualmente se pueden realizar los trámites a través del Fideicomiso del Centro Histórico ya que funciona como una ventanilla única, pero esto no es la regla, ya que cualquiera puede realizar el trámite por su cuenta ante ambas instituciones, adicionalmente cada institución tiene sus propios requisitos por lo cual no es un trámite sencillo. De acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, cualquier obra realizada en un Monumento Histórico deberá contar con permiso previo del INAH, por lo cual SEDUVI, debería actuar en coordinación con este instituto para la otorgación de permisos de obras en inmuebles catalogados, y no como un trámite extra que duplica actividades y requisitos.

Además de la desarticulación en las entidades involucradas, los límites establecidos para el Centro Histórico no coinciden, ya que el Programa Parcial del Centro Histórico, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, tiene límites diferentes a los establecidos por el Decreto de 1980 y por la UNESCO, por lo cual la información no coincide. La superficie que tiene el Centro Histórico delimitado por el Plan Parcial es de 4.46 km², superficie mucho menor a los 9.1 km² que especifican el Decreto y UNESCO.

Adicionalmente SEDUVI cuenta con su propia Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, que elabora un catálogo de inmuebles considerados monumentos históricos, con criterios diferentes a los que toma en cuenta el INAH, por lo cual la información acerca del número de inmuebles catalogados y sus características difieren uno de otro. De acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en su Artículo 21, crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, que depende del INAH, por lo cual SEDUVI debería coordinar con el INAH el catálogo del Centro Histórico en lugar de elaborar su propio catálogo.

En el Programa Parcial del Centro Histórico se establecen las Normas de Ordenación, las Normas Generales de Ordenación y las Normas de Ordenación Particulares, donde se establecen una serie de lineamientos que aplican a los Monumentos Históricos, donde destaca la Norma para Inmuebles con Valor Patrimonial, que establece los Niveles de Protección:

- Nivel de Protección 1: Inmueble determinado por su valor urbano, arquitectónico y significado histórico y artístico.
- Nivel de Protección 2: Inmuebles históricos y artísticos con valor arquitectónico, con modificaciones formales, espaciales y/o estructurales.
- Nivel de Protección 3: Inmuebles con valor de contexto.

Estos Niveles de Protección están sujetos a modificaciones en función del avance de los estudios del INAH, sin embargo, la actualización del catálogo, pareciera ser más en función de incluir inmuebles nuevos que en revisar el estado de conservación y características actuales de los ya catalogados, por lo cual inmuebles que ahora tienen un estado de conservación malo o ruinoso pueden tener un Nivel de Protección 1, que los imposibilita a hacer nada con el inmueble. Adicionalmente para realizar cualquier tipo de obra se debe contar con la aprobación del INAH y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI, lo cual sería completamente innecesario si ya revisó la información la dependencia adecuada, que en este caso sería el INAH.

Es importante saber que se puede solicitar un diagnóstico del inmueble a la Coordinación Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural del INAH, y en caso de resultar que en ese diagnóstico se concluye que un inmueble no cumple con las características de Monumento Histórico, se puede solicitar un movimiento de gestión

de bienes inmuebles históricos, que es recibida por la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas (DRPMZAH), y los turna a la Subdirección de Enlace de Monumentos Históricos y devuelve ya trabajados a la DRPMZAH. La modificación puede resultar en una Modificación diversa en la inscripción o la Cancelación de inscripción.

Bajo la tutela del Gobierno del Distrito Federal se tienen otras instituciones como la Autoridad del Centro Histórico que coordina las iniciativas de la zona; propone las políticas adecuadas para el desarrollo mediante la concentración de información actualizada entre dependencias y organismos, para revertir el deterioro del centro de la ciudad. Esta Autoridad fue la encargada del Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (2011 – 2016), mismo que tiene perfectamente identificados los problemas principales del Centro Histórico en materia de: Revitalización urbana y económica, Habitabilidad, Patrimonio, Movilidad, Prevención de riesgos y Vida Ciudadana, sin embargo, no especifica cuáles son las directrices legales a seguir para poder poner en marcha el plan, por lo cual se queda solo en la descripción de problemas y la necesidad de atacarlos. La ejecución del Plan está a cargo de la Autoridad del Centro Histórico, auxiliándose de otros organismos entre ellos el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México.

El Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México se crea en 1990 como una entidad privada y desde el 28 de febrero de 2002 se convierte en un ente público del Gobierno del Distrito Federal. Es la entidad encargada de responder ante la UNESCO, por el cumplimiento del compromiso con la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. Trata de organizar a instancias gubernamentales y sector privado. Sus principales aportes en cuanto a proyectos han sido en el espacio público y en conservación de fachadas, por lo cual hasta el momento sus logros han sido más en el sentido de “valor de imagen”, sin embargo, han tenido varios proyectos de particulares donde se han reutilizado los inmuebles, y el Fideicomiso ha funcionado como ventanilla única de manera eficiente. En coordinación con la Autoridad del Centro Histórico y SEDUVI, debería de convertirse en la “Ventanilla Única” del Centro Histórico, y que no exista la opción de realizar los trámites por ninguna otra vía, de esta forma podría darse más apoyo a los propietarios e inversionistas para agilizar los trámites ante INAH y SEDUVI.

Además de los Programas Delegacionales y Parciales, SEDUVI se apoya en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, el cual no está preparado para Restauraciones, Revitalizaciones ni Reutilización de inmuebles catalogados, únicamente en su Artículo 28 hace referencia al Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal, sin embargo para cuestiones de proyecto se tiene que seguir los lineamientos en cuanto a: Requisitos mínimos para estacionamiento y Requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento, cuando para el caso de los inmuebles catalogados deberían haber requisitos particulares para la generación de proyectos en inmuebles catalogados.

Con respecto a las acciones a tomar con los inmuebles catalogados, la Restauración debería aplicar a determinados Monumentos Históricos que tengan un buen estado de conservación, con deterioro mínimo para devolverle sus características originales.

La Revitalización, para inmuebles con buen o regular estado de conservación, donde se persigue la adecuación de los monumentos históricos a la vida contemporánea, logrando que sean partícipes del desarrollo social, económico, político, cultural y urbano de su entorno. Integrándose a su contexto, dándole mantenimiento, incorporando nuevas tecnologías y materiales adecuados, respetando la reglamentación vigente en materia de conservación y restauración.

La Reutilización, para inmuebles con mal estado de conservación, donde la prioridad es utilizar el inmueble sobre el inmueble en sí. Este concepto nos da la oportunidad de recuperar los inmuebles existentes, para satisfacer necesidades en la zona, como podría ser la necesidad de vivienda en el Centro Histórico. Se trata de recuperar las funciones de los inmuebles abandonados, en desuso, que se han hecho incompatibles con las nuevas técnicas y modos de uso, tratando de conservar lo existente, haciéndolo compatible con su nuevo uso; sin embargo ninguna ley ni reglamento especifica que existan diferencias entre un inmueble catalogado con buen estado de conservación o un inmueble catalogado en estado ruinoso, por lo cual es urgente la revisión de las características que deben tener los inmuebles catalogados y las acciones a tomar de acuerdo a las características de cada uno.

De acuerdo al Programa Parcial del Centro Histórico, dentro de la Zona de Monumentos Históricos existen 7,165 inmuebles: 3,089 en el Perímetro “A” y 4,076 en el Perímetro “B”. Dentro de este mismo Programa se menciona que el INAH (1999) considera un total de 1,681 inmuebles Catalogados dentro del Centro Histórico, y de acuerdo a un Estudio realizado por el Gobierno del Distrito Federal, el Colegio de Arquitectos y el Instituto de Arquitectura y Urbanismo, se concluye que el 60% de los edificios del Perímetro “A” son del siglo XX y que 527 de ellos deberían catalogarse como Monumentos Artísticos por parte del INBA, por lo cual no todos los inmuebles que deberían ser considerados monumentos han sido catalogados, ni todos los inmuebles catalogados por el INAH, deberían ser considerados históricos, y podrían ser sujetos de catálogo por parte del INBA.

Lo anterior propicia que un gran número de inmuebles catalogados en el Centro Histórico de la Ciudad de México que podrían tener un gran potencial, el día de hoy se encuentren desperdiciados, por la desactualización de la información a los usuarios y propietarios y por la desarticulación y desactualización de las leyes federales y locales.

Con el propósito de verificar si existe congruencia entre las Leyes que fomentan la protección, conservación y restauración del patrimonio y los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en la Ciudad de México se realizó una revisión de las Leyes, normas y reglamentos que aplican a los Inmuebles Catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Se verificó si existe una articulación entre las instituciones locales o federales y si ésta facilita la gestión de proyectos para Inmuebles Catalogados, lo cual permitiría el desarrollo del potencial de estos inmuebles en el Centro Histórico, y observamos las siguientes conclusiones:

- **Los límites del Plan Parcial del Centro Histórico de SEDUVI, deben unificarse con los establecidos para la Zona de Monumentos Históricos del Decreto de 1980 y la UNESCO.** Mientras no existan los mismos límites para la autoridad federal y local, con respecto a los límites del Centro Histórico de la Ciudad de México, se estarán aplicando diferentes leyes, normas y reglamentos, en ambos polígonos. SEDUVI deberá coordinar sus esfuerzos para la unificación de los polígonos, ya que, de acuerdo a la Jerarquía de las normas, tienen prioridad la Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, el Decreto de 1980 y la UNESCO, sobre el Programa Delegacional y sobre el Programa Parcial del Centro Histórico.
- **Es necesario que se establezca un Catálogo de Monumentos Históricos unificado para el INAH, INBA y SEDUVI y la coordinación de este catálogo debe estar a cargo del INAH, con la colaboración del INBA y SEDUVI.** De acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, en su Artículo 21, se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricos, el cual está a cargo del INAH, a través de la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricos, quien es la encargada de la aplicación y operatividad del registro; sin embargo la SEDUVI cuenta con su propia Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, la cual elabora su propio catálogo de monumentos históricos y tiene sus propios parámetros para determinar a los inmuebles que deben ser considerados como monumentos históricos, por lo cual no existe concordancia entre el Catálogo elaborado por el INAH y el catálogo elaborado por SEDUVI.
- **El INAH, INBA y SEDUVI deben unificar criterios y definir características para la inclusión de inmuebles en el Catálogo de Monumentos Históricos.** Los criterios para incluir inmuebles en el Catálogo de INAH son diferentes a los de SEDUVI, en primer lugar, debido a que de acuerdo al mismo Artículo 21 de la Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, el Registro Público de Monumentos y Zonas

- Arqueológicos e Históricos, depende del INAH y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas depende del INBA, y en esta misma ley se define que los monumentos históricos son los bienes vinculados con la historia de la nación, inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX o por declaratoria y los monumentos artísticos son los inmuebles que revistan valor estético relevante o que tengan una significación en el contexto urbano, mientras que el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, reconoce a un Centro Histórico como el origen del asentamiento de una población y al Conjunto Histórico como un sistema de monumentos y espacios abiertos que forman una unidad por estar relacionados de origen y no define lo que se considera un monumento histórico, por lo cual no queda claro en esta Ley de Salvaguarda si toma en cuenta los criterios definidos en la Ley Federal sobre Monumentos, lo cual genera incongruencias entre la definición de lo que se considera un monumento histórico para poder incluirlo en cualquier catálogo.
- **La información del Catálogo de Monumentos Históricos debe ser pública y transparente para el público interesado de acuerdo a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.** La información respecto a los catálogos de INAH y SEDUVI, no son de fácil acceso, ya que se tiene que solicitar por escrito, lo cual es una incongruencia con el Artículo 2 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, donde menciona que es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos históricos y de las zonas de monumentos, y que se realizaran campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos históricos; sin embargo no tenemos conocimiento público de cuáles son los inmuebles catalogados en la zona del Centro Histórico.
- **El catálogo debe de ser actualizado para verificar si los inmuebles catalogados están en condiciones o no de ser considerados monumentos históricos.** Sin la actualización oportuna de los catálogos, no se puede verificar si se está dando mantenimiento adecuado a los inmuebles catalogados, y en muchos casos debido a esta falta de mantenimiento y conservación los inmuebles se terminan perdiendo y ya no cuentan con las características que los llevaron a ser considerados monumentos históricos, por lo cual es muy difícil que se restauren debido a los altos costos que generan para los propietarios. De acuerdo al Programa Parcial del Centro Histórico, a la fecha de elaboración del Programa, el INAH actualizó el catálogo del Perímetro “A”, donde se verificó que existen 575 inmuebles catalogados con uso habitacional de los cuales 213, es decir el 37.1%, tienen un mal estado de conservación. Si a esto le aunamos que la mayoría de los propietarios o habitantes de estos inmuebles no cuentan con los recursos suficientes para restaurarlos, estos inmuebles terminarán por perderse.

- **Es indispensable aplicar las sanciones previstas para propietarios que no den mantenimiento a sus inmuebles, independientemente de que sean propiedad federal o particular.** De acuerdo al Artículo 6, de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos, deberán conservarlos, ya que de acuerdo al Artículo 52 de la misma Ley, al que por cualquier medio dañe, altere o destruya un monumentos histórico, se le impondrá prisión y multa, y si el daño no es intencional, se estará a lo dispuesto en el capítulo de aplicación de sanciones a los delitos culposos del Código Penal Federal. Al no aplicarse las sanciones, la mayoría de los propietarios no da mantenimiento y conservación adecuada a sus inmuebles.
- **El Fideicomiso Centro Histórico debe tener atribuciones para que funcione como Ventanilla Única, siendo el enlace entre propietarios de inmuebles catalogados y autoridades (INAH, INBA y SEDUVI).** Actualmente el Fideicomiso Centro Histórico actúa como una Ventanilla Única de manera informal, ya que cualquier propietario que desee realizar una obra en algún inmueble del Centro Histórico de la Ciudad de México, sea catalogado o no, debe realizar el trámite ante el INAH y SEDUVI, y con el fin de agilizar los trámites el Fideicomiso puede llevar a cabo los trámites ante ambas instituciones a nombre del propietario; sin embargo, si el propietario lo desea o desconoce la existencia del Fideicomiso, puede realizar los trámites de manera personal ante ambas instituciones. El que el Fideicomiso sea la Ventanilla Única ante ambas instituciones puede ayudar a la gestión de los trámites para la realización de cualquier tipo de obra en el Centro Histórico de la Ciudad de México.
- **Se deben homologar los requisitos para obtención de Manifestación de Construcción entre INAH y SEDUVI.** Los requisitos para la obtención de Manifestación de Construcción deben ser los mismos para INAH y SEDUVI, ya que actualmente se solicitan diferentes documentos, donde algunos de ellos coinciden y otros no, lo cual genera una duplicidad de trámites y requisitos, se requiere la simplificación de este trámite para mejorar la gestión de los proyectos en el Centro Histórico de la Ciudad de México.
- **Es urgente la actualización del Nivel de Protección de los inmuebles catalogados en SEDUVI, de acuerdo a la actualización del Catálogo Único de Monumentos Históricos entre INAH, INBA y SEDUVI.** Los inmuebles que se ubican dentro del polígono del Programa Parcial del Centro Histórico cuentan con las Normas para Inmuebles con Valor Patrimonial, que es una Norma de Ordenación Particular, la cual establece tres niveles de protección de acuerdo al tipo de intervención que se quiera realizar en los inmuebles y que son:

- Nivel de Protección 1: Esta es la norma más restrictiva donde la mayoría de las intervenciones está prohibida y debería aplicarse a inmuebles con buen estado de conservación; pero debido a la falta de actualización de los catálogos del INAH y SEDUVI, este nivel de protección aplica para prácticamente todos los inmuebles catalogados independientemente de su estado de conservación. Restauración.
 - Nivel de Protección 2: Hay pocos inmuebles que cuentan con estas características ya que las modificaciones a los inmuebles se dieron en su mayoría, antes de la aplicación de esta norma.
 - Nivel de Protección 3: Este Nivel de Protección permite más intervenciones al inmueble, este Nivel de Protección sería adecuado para inmuebles que actualmente tienen Nivel de Protección 1 que se tienen mal estado de conservación o un estado ruinoso. Revitalización y Reutilización.
- **Se debe revisar y actualizar el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, donde se tomen en cuenta los conceptos de restauración, revitalización y reutilización de inmuebles catalogados.** El Reglamento de Construcciones no habla de los tipos de intervención que puede tener un inmueble catalogado, el cual de acuerdo a lo visto en el capítulo 4, podría depender del estado de conservación que tengan los inmuebles. Es necesaria la revisión de los Requisitos mínimos para estacionamiento y Requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento, para verificar si son los adecuados para los inmuebles catalogados.
 - **Es prioritario dar atención a los inmuebles catalogados en mal estado de conservación o en estado ruinoso para evitar daños a personas.** Debido a la falta de actualización de los catálogos, no se tiene registro del número de inmuebles catalogados que tienen mal estado de conservación o en estado ruinoso, y que debido a sus características actuales representan un riesgo para los habitantes o los peatones.
 - **Se debe hacer una revisión a Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, para verificar si los conceptos que manejan siguen siendo vigentes y aplican para las condiciones actuales de los Monumentos Históricos.** La Ley habla sobre la protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos históricos cuando existen otras formas de darles un valor de uso a los inmuebles con conceptos como la Revitalización y la Reutilización, que pueden ayudar a tener un Centro Histórico vivo.

Con la revisión de la legislación aplicable se concluye que la falta de actualización de la información, el que no se ha dado una simplificación de los trámites y la falta de unificación de criterios en las autoridades federales y locales ha ocasionado que el potencial que tienen los Inmuebles Catalogados en el Centro Histórico de la Ciudad de México no haya sido desarrollado.

EL POTENCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PUBLICACIONES

- Aguilar Villanueva, Luis F. (1996). El federalismo mexicano: Funcionamiento y tareas pendientes. *Revista Mexicana De Sociología*, 58(3), 3-37. doi:1. Disponible en: <http://www.jstor.org/stable/3540873> doi:1
- Béjar Algazi, Luisa. (2012). ¿Quién legisla en México? Descentralización y proceso legislativo. *Revista mexicana de sociología*, 74(4), 619-647. Recuperado en 11 de octubre de 2016. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-25032012000400004&lng=es&tlng=es
- Carpizo, J. (1969). La interpretación del artículo 133 constitucional. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 1(4). Disponible en: <http://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/605/865>
- Carrión Mena, Fernando. (2001). Centros Históricos de América Latina y el Caribe. *FLACSO Sede Ecuador Quito*. Disponible en: http://works.bepress.com/fernando_carrión/65/
- Cedeño Valdiviezo, A. (2015). Restauración, reciclaje y ¿por qué no rehabilitación o reutilización?. *Arquitecturas del Sur*, 26(35), 28-39. Recuperado 23 de noviembre de 2016. Disponible en: <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/829/786>
- Coraggio, José Luis. (1988). *Territorios en transición: crítica a la planificación regional en América Latina*, Quito, Ecuador, Editorial Ciudad
- Cossío Díaz, José Ramón. (2008). Jerarquía, división competencial en relación con los tratados internacionales en derecho mexicano. *Anuario mexicano de derecho internacional*, 8, 867-882. Recuperado en 11 de octubre de 2016. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-46542008000100035&lng=es&tlng=en
- Cortés Rocha, X. Sobre la revitalización del patrimonio en México. *Bitácora arquitectura*, (17), 40-47. Disponible en: <http://revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/viewFile/26229/24660>
- Cueva, Mario De La. (1965). *Apuntes de derecho constitucional*. México.
- Fraga Mouret, Gabino. (1962). *Derecho Administrativo*. México.
- García Máñez, Eduardo. (1961). *Introducción al estudio del Derecho*. México.
- Gutman, Margarita y Hardoy, Jorge. (1992). *Centros Históricos de América Latina: un posible laboratorio para nuevas experiencias urbanas*, en: *La gestión de la ciudad*, Valencia, España: Editorial Generalitat Valenciana.

PUBLICACIONES

- Melé, P. (1995). La construcción jurídica de los centros históricos: Patrimonio y políticas urbanas en México. *Revista Mexicana De Sociología*, 57(1), 183-206. doi:1. Disponible en: <http://www.jstor.org/stable/3540959> doi:1
- Paz Arellano, Pedro. (1988). El programa de renovación habitacional popular y la rehabilitación de monumentos históricos. En Paz Arellano, Hernández Angeles, Isaak Basso. *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*. Editorial Instituto Nacional de Antropología e Historia - colección divulgación, Ciudad de México, México, p. 27-49
- Pulín Moreno, Fernando. (1984). Léxico y criterios de rehabilitación. En “*Curso de rehabilitación*”, vol. 2 *El Proyecto*, Madrid, España: Editorial Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, p. 7-19
- Querol, María Ángeles. (2010). *Manual de gestión de patrimonio cultural*. Madrid, España: Ediciones Akal, S.A.

INTERNET

- *Algunos comentarios a la Ley General de Bienes Nacionales de 23 de diciembre de 1981*. (s.f.), Recuperado el 26 de octubre de 2016: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-facultad-derecho-mx/article/view/27490/24828>
- *Autoridad del Centro Histórico* (s.f.), Recuperado el 14 de noviembre de 2016, http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/oficial/index.php?option=com_content&view=article&id=32&Itemid=171
- *Autoridad del Centro Histórico Gaceta* (s.d.), Recuperado el 14 de noviembre de 2016, <http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/noticias/articulos/acuerdo.pdf>
- *Capacidad de Desarrollo Administrativo y Calidad, Conocimientos básicos del INAH* (s.f.), Recuperado el 11 de octubre de 2016. http://www.gobiernodigital.inah.gob.mx/Proyectos/servicio_profesional_carrera/temp/conocimientos_basicos_INAH.pdf
- *Ciudad de México* (s.f.), Recuperado el 5 de octubre de 2016, <http://www.cdmx.gob.mx/cdmx>
- *Ciudad MX SEDUVI* (s.f.), Recuperado el 5 de octubre de 2016, <http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/servicios>

INTERNET

- *Coordinación Nacional de Monumentos Históricos INAH* (s.f.), Recuperado el 25 de octubre de 2016, <http://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/monumentos/index.jsp>
- *Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México* (s.f.), Recuperado el 11 de noviembre de 2016, <http://sic.conaculta.gob.mx/documentos/1805.pdf>
- *Gobierno* (s.f.), Recuperado el 11 de octubre de 2016, <http://www.gob.mx/gobierno>
- *Gobierno de la Ciudad de México* (s.f.), Recuperado el 5 de octubre de 2016, <http://www.cdmx.gob.mx/gobierno>
- *INEGI, Intercensal, Principales resultados de la encuesta Intercensal 2015 Distrito Federal* (s.f.), Recuperado el 15 de noviembre de 2016, <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/biblioteca/ficha.aspx?upc=702825079741>
- *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal* (s.f.), Recuperado el 8 de noviembre de 2016, <http://www.aldf.gob.mx/archivo-2ec5c052a850fa2a8491ca817aee8439.pdf>
- *Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal* (s.f.), Recuperado el 10 de noviembre de 2016, http://centro.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/GODF/GODF_13_04_2000.pdf
- *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* (s.f.), Recuperado el 27 de octubre de 2016, http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131_280115.pdf
- *Ley General de Bienes Nacionales* (s.f.), Recuperado el 27 de octubre de 2016, http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/267_010616.pdf
- *Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia* (s.f.), Recuperado el 27 de octubre de 2016, <http://www.gobiernodigital.inah.gob.mx/Transparencia/Archivos/loinah.pdf>
- *Manual de Procedimientos. Catálogo de Monumentos Históricos Inmuebles*. (s.f.), Recuperado el 25 de octubre de 2016, <http://www.normateca.inah.gob.mx/documents/wMPCMH1.pdf>
- *Normateca Interna INAH*. (s.f.), Recuperado el 10 de octubre de 2016, <http://www.normateca.inah.gob.mx/?divid=112>
- *Normatividad INAH*. (s.f.), Recuperado el 10 de octubre de 2016, <http://conservacion.inah.gob.mx/normatividad>

INTERNET

- *Patrimonio INAH*. (s.f.), Recuperado el 10 de octubre de 2016, <http://patrimonio-mexico.inah.gob.mx/index.php>
- *Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México* (s.f.), Recuperado el 11 de noviembre de 2016, http://autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/noticias/articulos/plan_de_manejo.pdf
- *Plano de la zona de monumentos históricos* (s.f.), Recuperado el 11 de noviembre de 2016, <http://www.mener.inah.gob.mx/archivos/34-1461180459.PDF>
- *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc* (s.f.), Recuperado el 14 de noviembre de 2016, http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf
- *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal* (s.f.), Recuperado 10 de noviembre, http://centro.paot.org.mx/centro/gaceta/2003/31diciembre03_bis.pdf
- *Programa Parcial Centro Histórico*, 07/09/2000, Recuperado el 14 de noviembre de 2016, http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_CU/CU_CentroHistorico_modificacion.pdf
- *Programa Parcial Centro Histórico*, 10/08/2010, Recuperado el 14 de noviembre de 2016, http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_CU/CU_CentroHistorico_modificacion.pdf
- *Programa Parcial Centro Histórico, Plano de Divulgación*, 07/09/2000, Recuperado el 14 de noviembre de 2016, http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Planos_Divul_CU_Centro_Historico.pdf
- *Programa Parcial Centro Histórico, Plano de Divulgación*, 10/08/201, Recuperado el 14 de noviembre de 2016, http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Planos_Divul_CU_Centro_Historico.pdf

INTERNET

- *Programas SEDUVI.* (s.f.), Recuperado el 5 de octubre de 2016, <http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas>
- *Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal* (s.f.), Recuperado el 10 de noviembre de 2016, http://centro.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2016/RGTO_DESARROLLO_URBANO_14_01_2016.pdf
- *Reglamento sobre la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.* (s.f.), Recuperado el 27 de octubre de 2016, http://www.inah.gob.mx/Transparencia/Archivos/207_regla_ley_fed_mntos_zon_arq.pdf
- *Sobre la UNESCO.* (s.f.), Recuperado 21 de octubre de 2016: <http://www.unesco.org/new/es/unesco/about-us/who-we-are/introducing-unesco/>
- *Trámites INAH.* (s.f.), Recuperado 11 de octubre de 2016, <http://www.gob.mx/tramites/ficha/permiso-de-cualquier-tipo-de-obra-en-un-inmueble-considerado-monumento-historico/INAH1289>
- *Trámites INAH.* (s.f.), Recuperado 11 de octubre de 2016, <http://www.gob.mx/tramites/ficha/autorizacion-de-obra-para-proyectos-de-conservacion-restauracion-de-bienes-muebles-e-inmuebles-por-destino-del-patrimonio-cultural/INAH1299>
- *Trámites INAH.* (s.f.), Recuperado 11 de octubre de 2016, <http://www.gob.mx/tramites/ficha/dictamen-tecnico-para-tramitar-la-exencion-de-impuesto-predial-en-la-ciudad-de-mexico-sobre-inmuebles-que-son-monumentos-historicos/INAH1294>
- *UNESCO. (2014). Manual de Referencia: Gestión del Patrimonio Mundial Cultural.* Recuperado el 21 de octubre de 2016, de UNESCO Sitio web: <http://unesdoc.unesco.org/images/0022/002267/226795s.pdf>