



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 AGO 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3749-SOT-818, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 03 de agosto 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (ampliación, protección civil y medidas de seguridad), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida San Fernando número 110, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de agosto de 2021.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, se solicitó documentación a las partes, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, se impuso acción precautoria y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 3 fracción I, 5 fracción IV, V, VI, VII y IX, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I, II, III, IV, V, VII, IX, X y XXII, 18, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, VIII y IX, 25 Bis y 26 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 85 de su Reglamento.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

La persona denunciante señaló que el sitio de denuncia es el ubicado en Avenida San Fernando número 110, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan.

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan.

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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (ampliación, protección civil y medidas de seguridad), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por



lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso del suelo), construcción (ampliación, protección civil y medidas de seguridad) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -

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

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso del suelo) y construcción (ampliación, protección civil y medidas de seguridad).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, 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 presentes y futuras de la Ciudad de México.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracción II de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios.

Por su parte, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la referida Ley, disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

De igual forma, el artículo 3 fracción II, prevé que se entenderán por 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.

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir los certificados en materia de usos de suelo.

Asimismo, el artículo 89 de la referida Ley, prevé que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También podrá revocarlos 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 términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.

Por otra parte, el artículo 68 fracción V del referido Reglamento, dispone que la Secretaría en materia de Patrimonio Cultural Urbano con objeto de cumplir lo previsto deberá emitir opinión técnica para modificaciones y proyectos de programas, en materia de conservación patrimonial.

Siendo así, el multicitado Reglamento, en su artículo 69, refiere que las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos.

En todo caso, de conformidad con el artículo 70 de dicho ordenamiento, la Secretaría aplicará los procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento, por lo que los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.

Por otro lado, el artículo 80 del Reglamento de la multicitada Ley, prevé que la Secretaría aplicará en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento el Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio



de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

En este sentido, el artículo 28 del Ordenamiento referido en el párrafo anterior, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Por otro lado, el artículo 35 fracción VI del citado Reglamento, dispone que el constructor está obligado a exhibir un letrero con sus datos, el número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra, así como ubicación de la misma. -----

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, señala que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar a través de la Plataforma Digital la manifestación de construcción correspondiente. -----

En ese sentido, el artículo 53 penúltimo y antepenúltimo párrafo del multicitado Reglamento, establece que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, o Zonas de monumentos declaradas por la Federación, se requerirá el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda cuando corresponda, así como el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico. -----

En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar cualquiera de los siguientes documentos de la obra original: licencia de construcción, licencia de construcción especial en zona de conservación, registro de manifestación de construcción, registro de obra ejecutada o planos arquitectónicos y/o estructurales donde se establezca que se obtuvo la correspondiente autorización, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. Se exceptúan de este supuesto los inmuebles declarados monumentos históricos y/o artísticos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, así como los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano indicados en los Programas de Desarrollo Urbano, así como los inmuebles que refieran los Planes Maestros, acreditando lo anterior a través de dictamen, ficha técnica u oficio emitido por el área competente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. -----



Adicionalmente, el artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables.

Al respecto, el inmueble referido se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de **valor artístico**, por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

**1.1 En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación, protección civil y medidas de seguridad).**

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, vigente en Tlalpan, se desprende que al predio ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), Colonia Toniello Guerra, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), por aplicarle la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Fernando (parámetro norte) del tramo D-M, Insurgentes Sur a Calzada de Tlalpan. Adicionalmente, es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de **valor artístico**, por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención debe contar con Visto Bueno emitido por ese Instituto, así como con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda, zaguán y un acceso principal; al interior se observaron 2 inmuebles, uno de 2 niveles de altura el cual cuenta con características de estilo colonial, en el que al interior se llevaron a cabo trabajos de remodelación consistentes en cambios de acabado de pisos, repellados, instalación de muros de tabla roca, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. En la parte media del inmueble se identificó una estructura metálica para dar lugar a un elevador, así como una escalera de herrería, ambas de reciente instalación y en la parte posterior del predio, se identificó la segunda construcción en obra negra, constituida hasta ese momento de un nivel de altura, a base de perfiles metálicos, losacero y block gris, la cual no contaba con firme y muros en gran parte de la misma; sin embargo, durante la diligencia alrededor de 14 trabajadores se encontraban realizando el levantamiento de muros y preparando material para poner el firme de concreto en toda la construcción. -



En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-991-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, ocupante y/o director responsable de obra, mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades realizadas.

Al respecto, durante la substanciación del expediente, la persona que se ostentó como propietario del inmueble en distintas fechas presentó diversos escritos dirigidos a esta Subprocuraduría, a través de los cuales realizó diversas manifestaciones y proporcionó entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

1. Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1696/2017**, de fecha 16 de junio de 2017, signado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del cual se emite Opinión Técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de ampliación y modificación de 10 viviendas, en 2 y 3 niveles (Semisótano + P.B. + 1 y 2 niveles), con una superficie por ampliar de 1,461.72 m<sup>2</sup>, superficie por reparar de 303.45 m<sup>2</sup> y superficie por modificar de 78.43 m<sup>2</sup>, para una superficie total de construcción existente y la ampliación de 1,843.60 m<sup>2</sup>, con alturas de 10.25 y 12.23 metros a nivel de piso terminado de la azotea, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados.
2. Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/2789/2018**, de fecha 11 de julio de 2018, signado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del cual se emite Opinión Técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1696/2017**, de fecha 16 de junio de 2017 y los once planos anexos aprobados para el proyecto de ampliación y modificación del proyecto autorizado que continúan vigentes.
3. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio número 909-5-19, de fecha 04 de abril de 2019, para los trabajos consistentes en cambio de puertas, herrería, muebles de baño e instalaciones, pisos, limpieza de patio, impermeabilizante, repellado, aplanado, pintura en general, sin que se afecten elementos estructurales, pintura en interiores y exteriores.
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio número 887/2021, de fecha de expedición 2 de agosto de 2021, para el predio ubicado en Avenida San Fernando número 27, colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan.
5. Constancia de Elaboración del Programa Interno de Protección Civil, de fecha 23 de agosto de 2021, dirigido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tlalpan, mediante el cual se informa que se iniciaron las actividades relacionadas con la elaboración del Programa Interno de Protección Civil, para llevar a cabo las actividades relacionadas con el giro comercial correspondiente denominado "PROYECTO INSTITUTO VIDA".
6. Constancia de Elaboración del Programa Interno de Estudio de Riesgos, de fecha 23 de agosto de 2021, dirigido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tlalpan, mediante el cual se informa que se iniciaron las actividades relacionadas con la elaboración del Programa Interno de Estudio de Riesgo, para llevar a cabo las actividades relacionadas con el giro comercial correspondiente denominado "PROYECTO INSTITUTO VIDA".



7. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio número 909-5-19, de fecha 04 de abril de 2019, para los trabajos consistentes en cambio de puertas, herrería, muebles de baño e instalaciones, pisos, limpieza de patio, impermeabilizante, repellado, aplanado, pintura en general, sin que se afecten elementos estructurales, pintura en interiores y exteriores. —————
8. Comprobante de pago para obtener Opinión Técnica para la Fusión/Subdivisión/Relotificación de Predios, Condición Patrimonial y Factibilidad de Demolición y/o Proyecto, en Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano y/o Área de Conservación Patrimonial, con fecha de ingreso 06 de agosto de 2021. —————
9. Escrito mediante el cual se compromete a realizar el trámite para obtener registro de manifestación de construcción tipo B. —————
10. Proyecto de protección a colindancias. —————
11. Memoria de cálculo estructural. —————
12. Planos arquitectónicos. —————
13. Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1428/2021, de fecha 10 de agosto de 2021, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, mediante el cual se informa que el inmueble de interés se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, publicado en el Anexo IX, denominado "Listado de Elementos del Patrimonio Cultural Urbano", con el número consecutivo 4, de la página 1 del Programa Delegacional referido, asimismo, por lo que se deberá presentar visto bueno de ese instituto, razón por la cual el inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, deberá ser conservado o sujeto a adecuaciones que no comprometan elementos de valor constitutivos de sus valores arquitectónicos, incluyendo la conservación y rehabilitación de la fachada; por lo que previo a cualquier proyecto de intervención que se pretenda llevar a cabo en el inmueble, deberá recabar el dictamen técnico emitido por esa Dirección. ————— 
14. Oficio número 2278-C/2202, de fecha 17 de diciembre de 2021, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL, mediante el que se otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones para el proyecto de Intervención aprobado mediante oficio núm. 2624-C/1687, de fecha 28 de septiembre del 2018, para los ajustes y modificaciones el proyecto aprobado, que implica realizar trabajos de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de las fachadas, así como la realización de obra nueva en la parte posterior del predio, señalando que la vigencia de esta prórroga de visto bueno es de un año a partir de su fecha de emisión. ————— 
15. Oficio número 401.3S.1-2022/0332, de fecha 28 de febrero de 2022, signado por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual se informa que el inmueble no está considerando monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. ————— 
16. Oficio número 1794-C/1718, de fecha 30 de septiembre de 2021, signado por la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, mediante el cual se informa que por las características arquitectónicas que presenta y



la época de construcción, el Inmueble está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que cualquier intervención deberá orientarse a su preservación, contando con el visto bueno de esa dependencia. —

17. Trámite de Registro de Obra Ejecutada, folio número 1372-5-21, de fecha 29 de noviembre de 2021, por el trámite Registro de Obra Ejecutada. —
18. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2186/2022, de fecha 01 de agosto de 2022, mediante el cual informa que el predio objeto de investigación se localiza **Fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial** indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, además de emitir opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para regularización de obra ejecutada que implica: la conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores incluyendo la restauración de la fachada del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) con una superficie de construcción de 400.76m<sup>2</sup> y la ampliación con obra nueva en la parte posterior del predio en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) con una superficie de construcción de 606.06m<sup>2</sup>, para un total de 1,000.82 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos presentados. —
19. Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 887/2021, de fecha 02 de agosto de 2021, para el predio ubicado en Avenida San Fernando número 27, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan. —
20. Trámite para Dictamen Técnico para Intervenciones Señaladas para Obras de Construcción, Modificaciones, Ampliaciones, Instalaciones, Reparaciones, Registro de Obra Ejecutada y/o Demolición o su Revalidación en Predios o Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano y/o Localizados en Área de Conservación Patrimonial; con fecha de ingreso 29 de junio de 2022. —
21. Resolución administrativa emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veintidós, dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/278/2021, en la que se determina procedente el levantamiento del estado de clausura total temporal y el retiro de los sellos correspondientes, por haber acreditado contar con opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. —

Al respecto, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo siguiente: —

- Informar si el inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, en su caso si emitió algún dictamen técnico para la intervención del mismo. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1585/2021, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza **fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial**, además la edificación está incluida en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y está enlistado en el IX ANEXO "Inmuebles con Valor Urbanístico y Arquitectónico". —



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3749-SOT-818

- Informar si cuenta con el oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1428/2021**, de fecha 10 de agosto de 2021 y si ha emitido dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, remitiendo copia certificada de los mismos. Al respecto, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1326/2022**, confirmó la existencia del oficio solicitado, señalando que en el mismo se emitió la opinión técnica en materia estrictamente de conservación patrimonial de la condición patrimonial del inmueble de mérito, aunado a que localizó como antecedente el oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2722/2021**, de fecha 08 de diciembre de 2021, en el que se emitió una prevención para el proyecto de obra nueva, por lo que aún no se emitía el Dictamen Técnico por falta de información. —————
- Remitir copia certificada del oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2186/2022**, de fecha 01 de agosto de 2022, referente a la opinión técnica para la regularización de obra ejecutada fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial, así como informar si ha emitido dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el domicilio de referencia, en su caso remitir el soporte documental que al efecto se haya integrado. Al respecto, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3353/2022**, de fecha 08 de noviembre de 2022, informó que mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2186/2022**, de fecha 01 de agosto de 2022, se emitió "... opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para regularización de obra ejecutada que implica: la conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores incluyendo la restauración de la fachada del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) con una superficie de construcción de 400.67 m<sup>2</sup> y la ampliación con obra nueva en la parte posterior del predio en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) con una superficie de construcción de 606.06 m<sup>2</sup>, para un total de 1,000.82 m<sup>2</sup>, sin registrar antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionado con las actividades realizadas en el predio denunciado. —————
- Informar si cuenta con oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0912/2024**, de fecha 05 de marzo de 2024, remitiendo copia certificada del mismo. Al respecto, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2655/2024**, informó que en los archivos y la base de datos de esa Unidad se registró el oficio de interés, mediante el cual se emitió: "Opinión Técnica para modificación a proyecto de obra ejecutada que implica: La conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, restauración integral de interiores y fachada del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano en dos niveles (Planta baja + 1 Nivel) con altura al nivel de piso terminado de azotea de +10.40 m con superficie construida de 353.03 m<sup>2</sup>, modificación de 47.73 m<sup>2</sup>, sumando una superficie de construcción rehabilitada total de 400.76 m<sup>2</sup>, la propuesta incluye la integración de escalera de madera al interior e incorporación de un elevador exento al exterior de la casona; Ampliación de obra nueva en la parte posterior del predio desarrollada en dos niveles (Pl. Baja + 1 Nivel), con altura de +7.58 m<sup>2</sup> y superficie de construcción de 606.06 m<sup>2</sup>, para un total de 1,006.82 m<sup>2</sup> s.n.b.; área de desplante de 586.82 m<sup>2</sup> (52.08%) Área libre de 539.87 m<sup>2</sup> (47.91%) de acuerdo con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos presentados (...)" . —————
- informar si cuenta con el oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1794/2024**, quien remitió vía electrónica el mismo. —————



Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, lo siguiente:

- Informar si el inmueble se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, así como si emitió visto bueno o autorización para llevar a cabo actividades de construcción (ampliación) y/o cualquier intervención, en su caso informar las características de los trabajos, sin que se haya obtenido respuesta.
- Informar si cuenta con los oficios números 1794-C/1718 de fecha 30 de septiembre de 2021, 2278-C/2022 de fecha 17 de diciembre de 2021, 2624-C/1687 de fecha 28 de septiembre de 2022 y 1150-C/0683, de fecha 1 de junio de 2017, remitiendo copia certificada de los mismos, así como informar si ha emitido visto bueno o Autorización para llevar a cabo actividades de modificación, ampliación, remodelación, obra nueva y/o cualquier intervención en el inmueble objeto de denuncia, informando las características de los trabajos autorizados. Al respecto, mediante correo electrónico, se recibió el oficio número 2278-C/2202, de fecha 17 de diciembre de 2021, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL, en el cual se otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones para el proyecto de intervención aprobado mediante oficio número 2624-C/1687 de fecha 28 de septiembre del 2018, para los ajustes y modificaciones al proyecto aprobado, que implica realizar trabajos de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de las fachadas, así como la realización de obra nueva en la parte posterior del predio.
- Informar si cuenta con el oficio número 1617-C/1221, de fecha 27 de septiembre de 2023 y de ser el caso remita copia certificada de los mismos, y especifique los trabajos que se autorizan con los mismos. Al respecto, mediante oficio número 0017-C/0015 de fecha 10 de enero del 2024, informó que se emitió oficio número 1617-C/1221 de fecha 27 de septiembre de 2023, en el cual se indica que: "... se otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones para el proyecto de intervención aprobado mediante oficio núm. 1971-C/1477 de fecha 12 de diciembre del 2022, que implica realizar trabajos de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de las fachadas, así como la realización de obra nueva en la parte posterior del predio. Lo anterior de acuerdo con los planos arquitectónicos y memoria descriptiva anexos...".

De igual forma, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, lo siguiente:

- Informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, si emitió visto bueno o autorización para llevar a cabo actividades de construcción y/o cualquier intervención en el inmueble objeto de denuncia, en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos, sin que se haya obtenido respuesta.



- Informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado, colinda o cuenta con algún grado de protección por parte de ese Instituto; si emitió oficio número 401.3S.1-2022/0332, de fecha 28 de febrero de 2022 y si emitió visto bueno o autorización para llevar a cabo actividades de construcción y/o cualquier intervención, en su caso informe las características de los trabajos. Al respecto, mediante oficio número 401.2C.6-2022/1147, informó que el inmueble objeto de denuncia no se encuentra catalogado en virtud de que no está considerado monumento histórico, no es colindante a monumento histórico y se encuentra fuera del polígono de protección de alguna Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de México, aunado a que no otorgó autorización alguna, toda vez que **dicho inmueble no está sujeto a la jurisdicción y competencia de ese Instituto**, y finalmente, confirmó que sí emitió el oficio 401.3S.1-2022/0332 de fecha 28 de febrero de 2022, mediante el cual se informó al solicitante respecto a la calidad monumental que guarda el inmueble.

Por otro lado, se solicitó al **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), específicamente por cuanto hace a que las actividades que se realizan se apeguen a las densidades e intensidades establecidas en la zonificación aplicable al predio. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1420/2021, informó que con fecha 03 de septiembre de 2021, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, se constituyó en el predio denunciado, ejecutando visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano.

Bajo esa misma línea, se solicitó a ese Instituto, enviar el resultado del procedimiento de verificación iniciado, así como las sanciones que fueron impuestas, remitiendo en su caso, copia de las constancias que al efecto se hayan emitido, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta.

De igual forma, se solicitó a la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan**, informar si cuenta entre otras documentales con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 887/2021, o cualquier otra que se haya emitido; Registro de Obra Ejecutada folio 1372-5-21 de fecha 29 de noviembre de 2021 y tomar en consideración que el particular no cuenta con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes para realizar trabajos de construcción, para que con ello no autorice el trámite de obra ejecutada. En ese sentido, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio DGODU/DDU/1323/2022, informó lo siguiente:

- Que de una búsqueda realizada en los archivos y controles de gestión con los datos indicados, encontrando, antecedentes del trámite de Registro de Obra Ejecutada Folio 1372-5-21, presentado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía el 29 de noviembre del año 2021, por lo cual se emitió el oficio DGODU/DDU/0832/2022 de fecha 04 de agosto de 2022, que contiene la improcedencia de solicitud de trámite, teniéndose por no presentado el mismo.
- Que en fecha 08 de noviembre de 2022, el interesado del inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, presentó una nueva solicitud de Registro de Obra Ejecutada, el cual también fue rechazado.
- Que se giró oficio DGODU/DDU/1233/2022, al Subdirector de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, en el que se hizo de su conocimiento lo solicitado por esta Subprocuraduría, referente a



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3749-SOT-818

las solicitudes para realizar las verificaciones administrativas correspondientes, por presuntos incumplimientos en materia de construcción por la obra que se ejecuta. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, informar si en sus registros obra el OFICIO: Autorización de fecha 21 de agosto de 2020, a través del cual se autorizan trabajos constructivo, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción, derivado de la intervención de obra mayor al inmueble catalogado y la incorporación de obra nueva en la parte trasera del predio, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, informando a esta Entidad el resultado de su actuación, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Bajo esa misma línea, se solicitó a esa Dirección General, informar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-1009-2021, enviando las constancias certificadas que al efecto haya emitido y en caso de no haberla realizado, ejecute la visita correspondiente e imponga la clausura de la obra, en razón de la intervención del inmueble catalogado sin contar con ninguna autorización. Al respecto, mediante oficio AT/DGAJG/DJ/1339/2022, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Tlalpan, remitió copia simple del expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/376/2021, en el cual se incluyen entre otras, la Resolución Administrativa, con número de oficio AT/DGAJG/DJ/SCI/927/2021, en la que se pone fin al procedimiento administrativo, toda vez que personal especializado en funciones de verificación administrativa no pudo ejecutar la orden de visita derivado de la suspensión impuesta por esta Procuraduría. -----

Dicho lo anterior, y con la finalidad de mantener la imagen urbana de las zonas con valor patrimonial y la recuperación de las características originales del inmueble catalogado (de valor artístico), la cual está encaminada a evitar daños irreparables de los inmuebles catalogados, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, emitió Acuerdo en fecha 12 de agosto de 2021, dentro del expediente citado al rubro, en cuyo punto PRIMERO se ordena imponer como acción precautoria la suspensión de las actividades de intervención que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, la cual fue ejecutada en fecha 13 de agosto de 2021. -----

Adicionalmente, bajo el precepto de la Justicia Restaurativa, esta Subprocuraduría, promovió a la persona interesada del inmueble para que realizara los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y autorizaciones ante las autoridades competentes, a fin de regularizar las intervenciones realizadas en el inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan. -----

Por otro lado, en fecha 28 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como representante legal del inmueble objeto de denuncia, presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría, mediante el cual hace del conocimiento el retiro de los sellos impuestos por una persona ajena a la propiedad. -----



Por lo anterior, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 52, 106, 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante Acuerdo de fecha 30 de marzo de 2022, se ordenó la reposición de los sellos de suspensión de actividades ordenados e impuestos por esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, la cual fue ejecutada en fecha 31 de marzo de 2022. -----

En esas consideraciones, mediante diversos escritos recibidos en esta Procuraduría, el propietario solicitó el levantamiento de la acción precautoria instaurada por esta Entidad, derivado de que llevó a cabo la regularización de los trabajos ejecutados en el inmueble, para lo cual proporcionó copia simple de los siguientes oficios: -----

1. Oficio número 1617-C/1221, de fecha 27 de septiembre de 2023, expedido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual se otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones para el proyecto de intervención aprobado mediante oficio número 1971-C/1477 de fecha 12 de diciembre del 2022, que implica realizar trabajos de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de las fachadas, así como la realización de obra nueva en la parte posterior del predio. -----
2. Oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0912/2024**, de fecha 05 de marzo de 2024, expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el que se emite Opinión Técnica para modificación a proyecto de obra ejecutada que implica: La conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, restauración integral de interiores y fachada del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano en dos niveles (Planta baja + 1 Nivel) con altura al nivel de piso terminado de azotea de +10.40 m con superficie construida de 353.03 m<sup>2</sup>, modificación de 47.73 m<sup>2</sup>, sumando una superficie de construcción rehabilitada total de 400.76 m<sup>2</sup>, la propuesta incluye la integración de escalera de madera al interior e incorporación de un elevador exento al exterior de la casona; Ampliación de obra nueva en la parte posterior del predio desarrollada en dos niveles (Pl. Baja + 1 Nivel), con altura de +7.58 m<sup>2</sup> y superficie de construcción de 606.06 m<sup>2</sup>, para un total de 1,0006.82 m<sup>2</sup> s.n.b. ; Área de desplante de 586.82 m<sup>2</sup> (52.08%) Área libre de 539.87 m<sup>2</sup> (47.91%) de acuerdo con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos presentados. -----
3. Oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1794/2024**, de fecha 14 de mayo de 2024, expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emite Opinión Técnica para modificación a proyecto de obra ejecutada que implica: la conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, restauración integral de interiores y fachada del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano en dos niveles (Planta baja + 1 Nivel) con altura al nivel de



piso terminado de azotea de +10.40 m con superficie construida de 353.03 m<sup>2</sup>, modificación de 47.73 m<sup>2</sup>, sumando una superficie de construcción rehabilitada total de 400.76 m<sup>2</sup>, la propuesta incluye la integración de escalera de madera al interior; Ampliación de obra nueva en la parte posterior del predio desarrollada en dos niveles (Pl. Baja + 1 Nivel), con altura de +7.58 m y superficie de construcción de 606.06 m<sup>2</sup>, para un total de 1,0006.82 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta; Área de desplante de 586.82 m<sup>2</sup> (52.09%) Área libre de 539.87 m<sup>2</sup> (47.91%), lo anterior de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos presentados. —

4. Registro de obra ejecutada número 5/ROE/0003/2023/14, fecha de expedición 07 de junio de 2023, con el que se ampara una superficie total construida de 1,006.82 m<sup>2</sup>, con un área libre de 539.87 m<sup>2</sup>, equivalente al 47.92%, con un semisótano, un área de estacionamiento descubierto de 165 m<sup>2</sup>, una superficie total sobre nivel de banqueta y superficie de uso distinto al habitacional de 1,0006.82 m<sup>2</sup>. —

Por lo anterior, y a efecto de corroborar la autenticidad de la información proporcionada se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si cuenta con el oficio 1617-C/1221, de fecha 27 de septiembre de 2023, quien mediante oficio 1085-C/0763, de fecha 19 de junio del 2024, corroboró la emisión del mismo, mediante el cual se otorga visto bueno a los ajuste y modificaciones para el proyecto de intervención aprobado mediante oficio número 1971-C/1477 de fecha 12 de diciembre del 2022, que implica realizar trabajos de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de las fachadas, así como la realización de obra nueva en la parte posterior del predio. —

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0912/2024 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1794/2024, de fechas 05 de marzo y 14 de mayo de 2024, respectivamente, quien mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2655/2024, de fecha 12 de julio de 2024, informó que emitió dichos oficios, los cuales coinciden en todos sus puntos por los ofrecidos por el propietario. —

Finalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con Registro de Obra Ejecutada número 5/ROE/0003/2023/14, de fecha 07 de junio de 2023, por lo que mediante oficio DGODU/DDU/2001/2024, de fecha 24 de junio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, corroboró la emisión de dicho Registro. —

Por todo lo anterior, con fundamento en los artículos 21 y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 51 fracción III y 110 de su Reglamento, así como 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, y en atención a lo solicitado por el promovente, se emitió Acuerdo en fecha 07 de agosto de 2024, dentro del expediente citado al rubro, en cuyo punto SEGUNDO se ordenó el LEVANTAMIENTO del estado de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES impuesto por esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, por acreditar que las obras ejecutadas cuentan con el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, diligencia que fue ejecutada en fecha 08 de agosto de 2024. -----

En conclusión, el propietario del inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27 (antes 110), Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, llevó a cabo la regularización de los trabajos realizados, por lo que el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, emitió visto bueno a los ajustes y modificaciones del proyecto de intervención; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Opinión Técnica y la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, Registro de Obra Ejecutada.

Por lo anterior, corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, remitir a esta Subprocuraduría el visto bueno de terminación de obra, con la finalidad de corroborar la realización correcta de los trabajos planteados en el proyecto arquitectónico. -----

Asimismo, le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, informando las sanciones que resultaron procedentes. -----

#### 1.1.1 En materia de desarrollo urbano (uso del suelo)

Derivado de los escritos presentados por el propietario del inmueble, a efecto de cumplir con la normatividad en materia de uso del suelo, se tienen las siguientes documentales: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio número 20256-151ARMA19, de fecha de expedición 22 de mayo de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida San Fernando número 27, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan. -----
2. Comprobante de pago para obtener Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con fecha de ingreso 06 de agosto de 2021. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición 11 de agosto de 2021, folio número 14207-151ARFR21, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida San Fernando número 27, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan. -----
4. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad; fecha de expedición 22 de junio de 2022; folio número 14635-201ARFR22, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan; en el que se tiene como uso reconocido clínicas de consultorios médicos del sector privado; laboratorios médicos y de diagnóstico del sector privado; otros centros del sector privado para la atención de pacientes que no requieren hospitalización. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; fecha de expedición 06 de septiembre de 2022; folio número 24762-151ARF22, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble ubicado en Avenida San Fernando número 27, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, donde el uso de suelo para consultorios entre otros, médicos y planificación familiar se encuentran permitidos. -----



De las últimas diligencias realizadas por personal de esta Subprocuraduría, no se constató ningún uso del suelo en el inmueble objeto de investigación, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. ——

### 3.- En materia de Establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

A efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, e informar si cuenta con aviso, permiso o licencia para la operación de una clínica de fertilidad. Al respecto, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio AT/DGAJG/DGVP/SG/GMyEP/C31/617/2022, informó que derivado de una inspección ocular al domicilio de interés, se constató que el mismo contaba con sellos de Suspensión de Actividades por parte de esta Procuraduría, por lo que no pudo evidenciar el funcionamiento de un establecimiento con dicho giro, razón por la cual refirió que no existe motivo por el que deba contar con un Aviso, Permiso o Licencia para ejercer una actividad o giro; no obstante, mediante oficio AT/DGAJG/DGVP/SG/GMyEP/C31/615/2022, solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, llevar a cabo la visita de verificación correspondiente, toda vez que dicho Instituto es competente en materia de uso de suelo. ——

Durante la substanciación del expediente de mérito no se constató la operación de una clínica de fertilidad al interior del inmueble, por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. ——

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ——

Toda vez que el establecimiento aún no se encuentra en funcionamiento, el inmueble no necesita permisos o licencias para operar. ——

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Avenida San Fernando número 110, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), por aplicarle la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Fernando (parámetro norte) del tramo D-M, Insurgentes Sur a Calzada de Tlalpan, aunado a que es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención debe contar con Visto Bueno emitido por ese Instituto, así como con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ——



2. De las diligencias realizadas por personal de esta Subprocuraduría, se constató la intervención del inmueble catalogado, en el que se realizaban cambios de acabados de pisos, repellados, instalación de muros de tabla roca, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, una estructura metálica para dar lugar a un elevador y una escalera de herrería, así como un cuerpo constructivo en obra negra en la parte posterior del predio.
3. Esta Entidad llevó a cabo la imposición y ejecución de la medida precautoria consistente en la suspensión total de las actividades de construcción y/o de intervención que se realizaban en el inmueble, hasta en tanto se acreditara que dichas actividades contaban con la autorización correspondiente, lo anterior con la finalidad de detener la consumación irreparable al patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México.
4. El propietario del inmueble objeto de investigación, llevó a cabo la regularización de los trabajos realizados en el predio e inmueble de valor artístico, por lo que el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, emitió visto bueno a los ajustes y modificaciones del proyecto de intervención; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Opinión Técnica y la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, Registro de Obra Ejecutada.
5. En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio 1085-C/0763, de fecha 19 de junio de 2024, otorgó visto bueno a los ajustes y modificaciones para el proyecto de intervención aprobado previamente en el oficio 1971-C/1477, de fecha 12 de diciembre de 2022, que implica realizar trabajos de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de las fachadas, la sustitución del elevador que inicialmente se había considerado por una escalera, así como la realización de obra nueva en la parte posterior del predio.
6. Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, remitir a esta Subprocuraduría el visto bueno de terminación de obra, con la finalidad de corroborar la realización correcta de los trabajos planteados en el proyecto arquitectónico.
7. Mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1794/2024, de fecha 14 de mayo de 2024, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió opinión técnica para la modificación al Proyecto de Obra Ejecutada fuera de Área de Conservación Patrimonial, para modificación a proyecto de obra ejecutada que implica la conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, restauración integral de interiores y fachada del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano en dos niveles.
8. En materia de construcción, el proyecto de obra nueva que se realizó en la parte posterior del predio denunciado, consiste en un inmueble de dos niveles mismo que se inició sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente en términos de lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no obstante, el



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3749-SOT-818

propietario realizó la regularización de la obra ante la Alcaldía Tlalpan, por lo que la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía, emitió Registro de Obra Ejecutada con número 5/ROE/0003/2023/14, de fecha de expedición 07 de junio de 2023. —

9. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, cuenta con procedimiento de verificación iniciado para el predio denunciado, por lo que le corresponde enviar la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, informando las sanciones que resultaron procedentes. —
10. Esta entidad en tiempo y forma mediante oficio PAOT-05-300/300-1009-2021 solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar procedimiento de verificación en el predio denunciado, por lo que le corresponde enviar el resultado de la misma.
11. En las materias de uso del suelo y establecimiento mercantil, toda vez que no se constató ninguna en proceso, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos. —

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. —

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: —

**R E S U E L V E**

**PRIMERO.**— Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. —

**SEGUNDO.**— Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan para los efectos precisados en el apartado que antecede. —

**TERCERO.**— Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. —

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. —

Leticia Quiñones Valadez

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311, 013312  
Página 18 de 28

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL