



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1463-SOT-612

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1463-SOT-612, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha de 22 de abril de 2019, 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) construcción (ampliación) y protección civil, derivado de las actividades de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle Yautepéc número 107, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de mayo 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (ampliación) y protección civil: como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)

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

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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre). Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.



Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 21 de mayo, así como, 5 y 13 de junio de 2019 se constató la existencia de un inmueble preexistente de 3 niveles con características patrimoniales, en la azotea se instaló una estructura conformada por metal y madera para la instalación de una techumbre. Al interior, se ejecutan trabajos consistentes en cambio de repellado, cambio de pisos y aplicación de pintura.

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra, en el que se requirió la presentación de pruebas, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones; sin que diera respuesta a lo solicitado.

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3620-2019 de fecha 08 de mayo de 2019 a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió dictamen técnico para realizar actividades de construcción y de ser el caso proporcione copia de los mismos. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1306/2019 de fecha 27 de mayo de 2019, informó que el inmueble de mérito se ubica en área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación y el inmueble está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y no se localizaron antecedentes sobre el inmueble objeto de investigación.

En el mismo sentido, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3751-2019 de fecha 08 de mayo de 2019 a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el Inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió dictamen técnico para realizar actividades de construcción y de ser el caso proporcione copia de los mismos. En respuesta, mediante oficio 1240-C/0657 de fecha 31 de mayo de 2019, informó que el inmueble fue incluido en la base de datos de la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para realizar intervenciones de ampliación en el inmueble por lo que solicita apoyo para que en el ámbito de facultades de esta Entidad se realice los correspondiente.

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en fecha 4 de julio de 2019, en el inmueble de mérito, en el que se constató en la azotea que en el eje frontal se observó una crujía de perfiles metálicos, la cual está alineada con un murete con remates visuales de madera, las cuales



se alinean al punto más alto la referida crujía metálica y al interior se realizan trabajos de demolición, sin ostentar letrero con datos de obra.

Al respecto, y a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo de fecha 4 de julio de 2019, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII Y XI, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como, el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en cuyo punto **PRIMERO** se ordenó imponer como acción precautoria la **Suspensión de las Actividades** constructivas que se realizan en el inmueble objeto de investigación.

En cumplimiento al Acuerdo antes referido, el 11 de julio de 2019, se procedió a la imposición de la medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, toda vez que se constató lo siguiente:

"(...) Desde la vía pública se observa un inmueble de 3 niveles, sin letrero con los datos de la obra. Ya en el interior en la planta baja se observan cambio de acabados, instalaciones eléctricas, costales de yeso, así como residuos de manejo especial, así como columnas con remates visuales eclécticos cubiertas. Se observa el vestíbulo a doble altura con una chimenea y el medio baño. En la parte posterior se aprecian 2 espacios en cuyo plafón se observan acabados de madera, mientras que en el otro no se encuentran (...) por cuanto hace los muros se observó un aplanado de concreto; en el espacio en que no se encuentra el plafón se observan refuerzos en la losa de entrepiso de perfiles estructurales metálicos tipo I. En el patio posterior se observan 2 andamios y en los muros que delimitan el predio se observa que retiraron acabados y cubrieron instalaciones trazadas en los mismos, así como un aplanado en la estructura. (...) se observa en el segundo piso una estructura metálica empotrada a la losa del entrepiso y la azotea. (...) en la parte de la cochera se observa el aplanado de muros y se cerró el acceso del pasillo principal a la cochera, asimismo, se observan 2 refuerzos en la losa de entrepiso (...) ubicados en la parte posterior del segundo nivel se observa la estructura metálica a base de perfiles PTR la cual esta empotrada a la losa de entrepiso y la azotea, también se observan instalaciones hidroasistencia clausuradas parcialmente, en los muros se observa aplanado de cemento y refuerzos estructurales en lo que corresponde a la azotea (...) en la parte frontal se observan aplanados en un espacio que se encuentra entre 2 recamaras en las que únicamente se observa la apertura de instalaciones eléctricas. En el tercer nivel en la parte frontal, se observan nuevamente refuerzos en la losa de la azotea (...); así como, la adición de una escalera metálica empotrada a los muros. Situados en la parte posterior de dicho nivel se aprecia pergola de madera sostenido por perfiles metálicos tipo I, así como aplanado de los muros. En el muro en que se encuentra empotrada la escalera metálica su acabado aparente de recién adición. Ya ubicados en la azotea observamos perfiles metálicos tipo I alineados respecto al alineamiento frontal y posterior de la azotea los cuales tienen soldadas placas metálicas similares a los que se encuentran en el pergola de madera del tercer piso,



también se observó un pretil levantado en su colindancia de 1.27 metros de altura, asimismo se observó el resane de fisuras (...).

Al respecto, mediante escrito de fecha 16 de julio de 2019 ingresado en la Oficialía de Partes de esta Entidad en fecha 19 del mismo mes y año una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de mérito manifestó que se está conformando la documentación para los trámites de regularización y obra menor necesarios ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, una vez que se cuenten con los permisos y autorizaciones necesarias por las dependencias antes descritas se presentaran ante esta Entidad.

Adicionalmente, mediante escrito de fecha 22 de enero de 2020, ingresado en la oficialia de partes de esta Procuraduría el dia 28 del mismos mes y año, a través del cual la persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de la imposición de la medida precautoria que nos ocupa, solicitó que se retiren los sellos referentes a la acción precautoria ya que realizó los trámites correspondientes ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y Alcaldía Cuauhtémoc, para lo cual remitió copia simple de las siguientes documentales:

- Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico trámite INBA-02-003 ingresado en fecha 08 de octubre de 2019 ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se señala que el inmueble de mérito está incluido en la relación de ese Instituto.
- Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite INBA-02-006 ingresado en fecha 08 de octubre de 2019 ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se autorizan trabajos de intervenciones físicas menores en un inmueble de valor artístico para trabajos de pintura y reposición de aplanados en exteriores e interiores, albañilería superficial en general, resanes, reposición de estucos o frisos, incluyendo elementos decorativos en exteriores e interiores, reposición de cancelerías en puertas y ventanas en exteriores e interiores, reposición de pisos originales: duela, azulejos, mármol, granito o algún otro material en exteriores e interiores, reposición total de materiales utilizados en acabados, inclusive mejorando la calidad de los mismos, arreglo y reposición de instalaciones hidráulica, sanitaria, aire acondicionado y otras especiales, sin alteraciones que afecten la estructura o el diseño de fachadas exteriores e interiores.



- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3764/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, mediante el cual el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emite dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial a los trabajos de obra menor del inmueble consistente en: retiro de plafones de tablaroca y modulares, reparación y rescate de cornisas interiores en todos los niveles, adecuación de espacios interiores en todos los niveles, adecuación de espacios interiores, cambio de pisos y zócalos, muebles sanitarios, instalación hidrosanitaria, eléctrica, pintura en general muros, plafones, ventanas, puertas de herrería y puertas de madera. -----
- Escrito de fecha 12 de diciembre de 2019, ingresado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc en fecha 13 de diciembre de 2019. -----
- Planos Arquitectónicos con clave LEV-003, LEV-004, LEV-001, ARQ-006, ARQ-007, ARQ-005, ARQ-001, LEV-002, ARQ-003, ARQ-004 y ARQ-002. -----

En razón de lo anterior, se realizó mesa de trabajo en fecha 27 de febrero de 2020, entre personal adscrito al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a esta Subprocuraduría, en la que se acordó que en atención al aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en el inmueble con valor artístico INBA-02-006 y al oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3764/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019 presentados por el propietario del inmueble enunciado, se realizará un levantamiento provisional de la medida precautoria impuesta por esta Subprocuraduría el día martes 3 de marzo de 2020, a fin de realizar una visita técnica en conjunto con objeto de dar visita de las intervenciones realizadas y que el desarrollador tramite las autorizaciones correspondientes. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo de fecha 02 de marzo de 2020, recaído en el expediente al rubro citado, a través del cual se ordena "(...) **PRIMERO** (...) realícese el levantamiento provisional del estado de suspensión en el inmueble impuesto por esta Subprocuraduría en Calle Yautepéc número 107, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc (...) exclusivamente a efecto de que personal adscrito al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y personal adscrito a esta Subprocuraduría lleven a cabo reconocimiento de hechos y revisión de los trabajos ejecutados en el predio denunciado, a fin de constatarse si los trabajos ejecutados corresponden a lo autorizado (...)", misma que se ejecutó el 3 de marzo de 2020. -----



Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-145-2021 de fecha 22 de febrero de 2021, 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, informar si se emitió Opinión Técnica para los trabajos de reforzamiento de losas de entrepiso con perfiles y estructuras metálicas, colocación de estructura metálica en el segundo nivel, aplanado de muros, colocación de escalera metálica para acceso en la azotea y colocación de pérgola de la madera en la azotea en el inmueble objeto de denuncia. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0308/2021, de fecha 18 de marzo de 2021 informó que en sus archivos se localizó el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3764/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019 relativo al Dictamen Técnico para intervenciones en áreas de conservaciones patrimonial para el inmueble de mérito en el que se indica “(...) favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a los trabajos de obra menor del inmueble mencionado, consistentes en: retiro de plafones de tabla roca y modulares, reparación y rescate de cornisas interiores en todos los niveles, adecuación de espacios interiores, cambio de pisos y zócalos, muebles sanitarios, instalación hidro-sanitaria, eléctrica, pintura en general muros, plafones, ventanas, puertas de herrería y puertas de madera (...)”.

En el mismo sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-144-2021-2021 de fecha 22 de febrero de 2021 esta Entidad solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió visto bueno para realizar actividades de los trabajos de reforzamiento de losas de entrepiso con perfiles y estructuras metálicas, colocación de escalera metálica para acceso en la azotea, así como el ingreso de los documentos solicitados en el oficio 0594-C/405 de fecha 13 de marzo de 2020; en respuesta, mediante oficio número 0371-C/0371 de fecha 09 de marzo de 2021, la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó a esta Subprocuraduría que se registra el similar con número 1569-C/1368 de fecha 15 de diciembre de 2020, a través del cual se otorgó visto bueno únicamente para el retiro de la estructura ubicada en la azotea del inmueble, misma que no fue validada por ese Instituto en el Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite INBA-02-006 con sello y número de folio 2256 de fecha 9 de octubre de 2019, asimismo, requirió “(...) para estar esta DACPI en posibilidades de emitir la **opinión técnica** que corresponde para su eventual regularización deberá presentarse lo siguiente ... **b) Opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural y Espacio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto a la incorporación de la pérgola del tercer piso** (esta Dirección no tendría inconveniente en su permanencia) y la ocupación del nivel de azotea para colocación de instalaciones, como instancia local competente en materia de patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México y su uso de suelo ... **c) Un juego de planos arquitectónicos y memoria descriptiva con las modificaciones y ajustes que sean congruentes con lo validado en el aviso con Sello y No. De folio 2256 de fecha 9 de octubre de 2019, incorporen los trabajos no consignados y cumplan**



normativamente con lo que disponga la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI, para su revisión (...)".

Por su parte, mediante escrito de fecha 14 de abril de 2021 ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría el día 15 del mismo mes y año, a través del cual la persona propietaria del inmueble objeto de la imposición de la medida precautoria que nos ocupa, manifestó que se han obtenido los siguientes oficios 1569-C/1368 de fecha 15 de diciembre de 2020 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3764/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría el día 18 de octubre del mismo año, a través del cual la persona propietaria del inmueble objeto de la imposición de la medida precautoria que nos ocupa, solicitó "(...) se puedan retirar los sellos de manera temporal referente a la suspensión de actividades impuesta (...) Esta solicitud deriva del deterioro causado a la construcción en esta temporada de lluvias, por lo cual se requiere hacer trabajos al inmueble para protegerlo de las inclemencias del tiempo, para que estas no sigan deteriorando la construcción y se ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble (...)", para lo cual adjunto imágenes impresas presuntamente del interior del inmueble de mérito. ---

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-4548-2021 de fecha 1^{er} de diciembre de 2021, a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si las actividades descritas en el escrito ingresado por el propietario en fecha 29 de septiembre de 2021, son indispensables para evitar el deterioro del inmueble; en respuesta, mediante oficio 2390-C/2314 de fecha 21 de diciembre de 2021, a través del cual la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, remitió a esta Subprocuraduría el oficio 2340-C/2264 de fecha 15 del mismo mes y año, mediante el que indica que esa Dependencia no tiene inconveniente para llevar a cabo acciones preventivas únicamente para la conservación del inmueble con valor artístico. ---

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo de fecha 10 de enero de 2022, recaído en el expediente al rubro citado, a través del cual se ordena "(...) **PRIMERO** (...) realícese el levantamiento provisional de los sellos de **SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS** impuestos por esta Subprocuraduría en Calle Yautepéc número 107, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc (...) único y exclusivamente a efecto de prevenir deterioro al inmueble que nos ocupa y/o evitar riesgo a la seguridad estructural del lugar (...) **SEGUNDO** (...) tendrá un término de 15 días hábiles a partir del día siguiente de la diligencia de notificación (...) y una vez transcurrido el término señalado, se instruye al personal de esta Subprocuraduría a efecto de reponer los sellos de **SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS** (...)", el cual se ejecutó en misma fecha.



En ese sentido, mediante escritos presentados en fechas 28 de enero, 24 de febrero, 23 de marzo, 20 de abril y 09 de mayo de 2022 en la oficialía de partes de esta Procuraduría, la persona propietaria del inmueble objeto de la imposición de la medida precautoria que nos ocupa, realizó diversas manifestaciones relacionadas con el avance de los trabajos de mitigación de deterioro y riesgo a la seguridad estructural del inmueble y solicitó a esta Entidad la ampliación del término concedido por esta Subprocuraduría para la ejecución de los trabajos de mitigación, derivado de la pandemia estos han sufrido un retraso considerable.

Derivado de lo anterior, esta Procuraduría emitió los Acuerdos de fecha 31 de enero, 25 de febrero, 24 de marzo, 21 de abril y 19 de mayo de 2022, a través de los cuales se ordenó en el numeral **PRIMERO** mantener el levantamiento de la medida precautoria en el predio ubicado en Calle Yautepec número 107, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, por un término de 15 días hábiles adicionales a los otorgados en los acuerdos referidos, los cuales serán contados a partir del día siguiente a la diligencia de notificación del presente instrumento, y una vez transcurrido el término señalado, se instruye al personal de esta Subprocuraduría a efecto de reponer los sellos de **SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS** en el inmueble objeto de investigación.

Adicionalmente, mediante escritos ingresados en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 17 y 28 de junio de 2022, la propietaria del inmueble objeto de la imposición de la medida precautoria que nos ocupa, hizo de conocimiento de esta Subprocuraduría que ya cuenta con los permisos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para lo cual remitió copia simple y original de los oficios:

- SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1465/2022 de fecha 19 de mayo de 2022, emitido por el Director 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 dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial (muros) en una superficie de 74.51 m² para quedar una superficie de construcción a modificar de 278.54 m² y ampliación en una superficie de 117.83 m² en 1º, 2º y azotea para una casa habitación en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con una altura de 10.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 396.37 m², proporcionando 1 cajón de estacionamiento en planta baja.
- Oficio número 0830-C/0654 de fecha 07 de junio de 2022, mediante el que la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, otorga el visto bueno al proyecto presentado que implica: la conservación, reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor



artístico, incluyendo la restauración de la fachada, así como la ampliación en el 1º, 2º y el nivel de azotea de la construcción.

Al finalizar los trabajos, el interesado deberá solicitar a ese Instituto el visto bueno de terminación de obra con la finalidad de corroborar la realización correcta de los trabajos planteados en el proyecto arquitectónico planteado.

Por lo anterior, de las gestiones realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1911/2022 de fecha 11 de julio de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que en sus archivos obra el oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1465/2022 de fecha 19 de mayo de 2022**, el cual coincide en todas sus partes con el oficio aportado por la propietaria del inmueble denunciado.

Asimismo, mediante oficio 1642-C/1254 de fecha 20 de octubre de 2022, a través del cual el Director de Arquitectura y Conservación Patrimonial del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó a esta Subprocuraduría que emitió el oficio número **0830-C/0654 de fecha 07 de junio de 2022**, el cual coincide en todas sus partes con el aportado por el desarrollador.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo de fecha 16 de marzo 2023, con fundamento en los artículos 26 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 106 y 111 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en su punto **TERCERO** se ordena el levantamiento definitivo de la acción precautoria de **SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS** en el inmueble objeto de investigación, toda vez que los trabajos ejecutados a la fecha corresponden con las autorizaciones antes referidas en materia de conservación patrimonial, mismo que se ejecutó el 22 del mismo mes y año.

En conclusión, y derivado de las actuaciones de esta Subprocuraduría **se logró promover el cumplimiento voluntario** con la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, toda vez que **a partir de la imposición de la medida precautoria el particular obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes** por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, lo que permitió el cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano y la restauración y conservación del inmueble objeto de investigación considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura previo a otorgar el Visto Bueno de Terminación de Obra corroborar que los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble de mérito correspondan con los autorizados.



2. En materia de construcción (ampliación) y protección civil

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas 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 de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 21 de mayo y 13 de junio de 2019 se constató la existencia de un inmueble preexistente de 3 niveles con características patrimoniales, en la azotea se instaló una estructura conformada por metal y madera para la instalación de una techumbre. Al interior, se ejecutan trabajos consistentes en cambio de repellado, cambio de pisos y aplicación de pintura.

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra, en el que se requirió la presentación de pruebas, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones; sin que diera respuesta a lo solicitado.

Al respecto, como se indicó en el apartado previo en fecha **11 de julio de 2019**, personal adscrito a esta Subprocuraduría ejecutó la medida precautoria consistente en la **suspensión de actividades constructivas**, toda vez que se constató al **interior del dicho inmueble intervenciones mayores por los trabajos de**



intervención en el inmueble preexistente conformado por 3 niveles, sin presentar documental alguno que acredite la legalidad de los trabajos.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3750-2019 de fecha 10 de mayo de 2019, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el inmueble de mérito se cuenta con algún antecedente en materia de construcción que acredite los trabajos que se ejecutan en el mismo; en respuesta, mediante oficio DGODU/2024/2019, de fecha 13 de junio de 2019, informó que no se encontró antecedente alguno para el predio de interés.

Adicionalmente, mediante escrito de fecha 22 de enero de 2020, ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 28 del mismo mes y año, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de mérito realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de lo siguiente:

- Escrito de fecha 12 de diciembre de 2019, ingresado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc en fecha 13 de diciembre de 2019, en el que se indica que los trabajos de obra menor se realizan en apego al artículo 62 del reglamento de Construcciones.
- Planos Arquitectónicos con clave LEV-003, LEV-004, LEV-001, ARQ-006, ARQ-007, ARQ-005, ARQ-001, LEV-002, ARQ-003, ARQ-004 y ARQ-002.

De las documentales, referidas en el apartado previo se desprende que en el inmueble se realizó un proyecto que implica la conservación, reestructuración, rehabilitación, adecuación de los espacios interiores, **demolición parcial** (muros) en una superficie de **74.51 m²** para quedar una superficie de construcción a **modificar de 278.54 m²** y **ampliación** en una superficie de **117.83 m²** en 1º, 2º y azotea para una casa habitación en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con una altura de 10.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 396.37 m², proporcionando 1 cajón de estacionamiento en planta baja.

Respecto de lo anterior, el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México que establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para **efectuar demolición de hasta de 60 m²** en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esa excepción **no operará cuando se trate de los inmuebles** a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, **Artísticos** e Históricos, o que se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.



3. Esta Subprocuraduría en fecha 11 de julio de 2019 impuso como medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México. --
4. Esta Subprocuraduría logró promover el cumplimiento voluntario con la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, toda vez que a partir de la imposición de la medida precautoria el particular obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, en específico la emisión del visto bueno mediante el oficio 830-C/654 de fecha 7 de junio de 2022 para la conservación, reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores, incluyendo la restauración de la fachada y ampliación en el 1°, 2° nivel y en el nivel de azotea y dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1465/2022 de fecha 19 de mayo de 2022, para los trabajos de intervención consistentes en demolición parcial en una superficie de 74.51 m², superficie a modificar de 278.54 m² y ampliación de 117.83 m² en 1°, 2° nivel y azotea para una casa habitación en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con una altura de 10.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 396.37 m², proporcionando 1 cajón de estacionamiento en planta baja. --
5. Mediante Acuerdo de fecha 16 de marzo de 2023, se ordenó el levantamiento definitivo de la acción precautoria de suspensión total de las actividades constructivas, en el inmueble objeto de investigación, toda vez que los trabajos ejecutados a la fecha corresponden con las autorizaciones tramitadas en materia de conservación patrimonial. --
6. Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura previo a otorgar el Visto Bueno de Terminación de Obra corroborar que los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble de mérito correspondan con los autorizados. --
7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó mediante oficio DGODU/2024/2019, de fecha 13 de junio de 2019, que en sus archivos no se localizó ningún antecedente en materia de construcción; asimismo, mediante escrito de fecha 22 de enero de 2020, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de mérito aportó copia simple de escrito de fecha 12 de diciembre de 2019 ingresado en la Alcaldía en comento, en el que se indica que los trabajos de obra menor se realizan en apego al artículo 62 del reglamento de Construcciones. --
8. Los trabajos de restructuración, demolición y ampliación ejecutados en el inmueble de mérito no contaron con Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc iniciar procedimiento



En conclusión, en el inmueble objeto de investigación se ejecutó trabajos reestructuración y demolición parcial (muros) de una superficie de **78.54 m²**, **superficie a modificar de 278.54 m²** y **ampliación de 117.83 m²**, los cuales no se apegan a lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no corresponden a trabajos de obra menor y requieren contar con Licencia de Construcción Especial y Manifestación de Construcción.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de construcción y protección civil en el inmueble objeto de investigación a fin de corroborar que los trabajos de reestructuración, demolición y ampliación, en su caso imponer las sanciones aplicables a fin de que los trabajos cumplan con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Yautepéc número 107, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre); se localizan en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto, sujeto a la Norma de Ordenación número 4.

El inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico y visto bueno.

2. Durante los reconocimientos de hechos practicados por parte del personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, se constató la existencia de un inmueble preexistente de 3 niveles con características patrimoniales, en la azotea se instaló una estructura conformada por metal y madera para la instalación de una techumbre. Al interior, se ejecutan trabajos consistentes en cambio de repellado, cambio de pisos y aplicación de pintura.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1463-SOT-612

administrativo en materia de construcción en el inmueble de mérito, en su caso impones las sanciones aplicables a fin de cumplir con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

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

RESUELVE

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como, al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y a la Dirección General de Gobierno de Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado previo.

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.

JANC/EBP/GBM