



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 SEP 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-2018-4744-SOT-2039 y acumulados PAOT-2019-3306-SOT-1291 y PAOT-2023-6396-SOT-1776, relacionado con tres denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre de 2018, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual dos personas, 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, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y conservación patrimonial, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de noviembre de 2018.

Con fecha 13 de agosto de 2019, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual dos personas, 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, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y ampliación), conservación patrimonial y fusión de predios, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de septiembre de 2019.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Con fecha 06 de octubre de 2023, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la dos personas, 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, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición), conservación patrimonial y fusión de predios, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 163 y 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de octubre de 2019.

Es importante señalar que 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 y 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.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, ejecución de acción precautoria; solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III BIS, IV, IV BIS, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y ampliación), conservación patrimonial y fusión de predios como son: la Ley de Desarrollo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

Ahora bien, toda vez que en la presente investigación se denunciaron dos domicilios ubicados en Calle Zacatecas número 163 y 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se analizará por separado cada domicilio en la presente resolución.

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

Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc

1. En materia de conservación patrimonial.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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 y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia**.

El artículo 238 del Reglamento en comento prevé que **cualquier demolición** en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
YACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

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.

J El inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

R Durante los reconocimientos de los hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de intervención (demolición) en el interior del inmueble, así como la ampliación de un tercer nivel sobre el inmueble preexistente, el cual se encuentra remitido, asimismo se advierte el cambio de aplanado y pintura en la fachada.

S En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento.

D Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4711/2018 de fecha 13 de diciembre de 2018, que emitió tres dictámenes de los cuales se encuentra uno de fecha 05 de julio de 2018, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2662/2018 en los siguientes términos:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

“(...) esta Dirección considera **procedente el proyecto de demolición parcial, de conservación y ampliación**, debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias mediante estudios técnicos previos, antes y durante cualquier tipo de intervención, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónico del inmueble colindante afecto al patrimonio cultural urbano (...) **emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para llevar a cabo la **demolición parcial de 39.99 m²** en dos niveles y el proyecto de **conservación y ampliación de una (1) casa habitación en 3 niveles** (P.B. + 2 niveles) con una **superficie de construcción de a conservar de 235.04 m²** y una **superficie de ampliación de 94.84 m²** sobre el nivel de banqueta, con una altura de 11.15 metros a nivel de piso terminado de la azotea (...)”.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmuble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio 1322-C/0712 de fecha 11 de junio de 2019, proporcionó copia del oficio número 2122-C/1364 de fecha 01 de agosto de 2018, en el cual asentó lo siguiente:

“(...) **se otorga el visto bueno** al proyecto de intervención presentado que implica: **la reestructuración, conservación, rehabilitación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico incluyendo la restauración de fachada, con la posibilidad de realizar una ampliación de un nivel en la azotea entre los ejes (A-E y 1-5)** (...)”.

En este sentido, de lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados y de la información proveída por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se desprende que los trabajos realizados en el inmueble denunciado consistentes en la ampliación de un nivel cuentan con la autorización por dichas autoridades, sin embargo, no se precisa en la autorización por parte del instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, los trabajos de demolición que se ejecutaron en el interior del inmueble.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
YACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

En razón de lo anterior, se solicitó en tres ocasiones al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace el cumplimiento de la norma de Ordenación número 4 de Áreas de Conservación Patrimonial. Al respecto, ese Instituto mediante oficio INVEA/CVA/1089/2019, informó que en fecha 14 de marzo de 2019, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto procedió a ejecutar orden de visita de verificación al inmueble denunciado, constancias que fueron remitidas para su legal calificación.

a) Imposición de acción precautoria

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría procedió a emitir el Acuerdo de fecha 01 de agosto de 2019, mediante el cual se ordenó imponer como acción precautoria la suspensión de las actividades de construcción (demolición, obra nueva y/o de intervención) que se realizaron en el inmueble de referencia, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe al patrimonio cultural de la Ciudad de México, toda vez que como se refiere en el **CONSIDERANDO V** de dicho Acuerdo la autorización que emitió el entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, no se precisaron los trabajos de demolición.

Por lo que en fecha 02 de agosto de 2019, se impuso el estado de suspensión de actividades en el inmueble investigado. Durante la diligencia, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que en la planta baja se realizó la sustitución de plafones en el acceso, reforzamiento del muro colindante y aplanado de yeso, en el segundo nivel se observó que se realizó el reforzamiento de los muros de la fachada con varillas, los cuales fueron cubiertos por un aplanado y se observó la instalación hidráulica. Asimismo en el tercer nivel se observó la colocación de vitroblock en la loza para permitir la iluminación en su interior, se observó un muro divisorio desfasado del eje que divide el predio, en la parte central se observó una loza sostenida por perfiles estructurales y un muro de reciente construcción.

b) Levantamiento del estado de suspensión de actividades.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

En ese sentido, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble mediante escrito sin fecha, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 29 de octubre de 2021, realizó diversas manifestaciones entre ellas solicitó el levantamiento del estado de suspensión de actividades y el retiro de sellos y aportó copia certificada de las siguientes documentales: -----

- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0613/2020 de fecha 02 de marzo de 2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en el que se revalida el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2665/2018 de fecha 05 de julio de 2018, en el que emite dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial en los términos antes referidos. -----
- Oficio 1801-C/1802 de fecha 30 de agosto de 2017, emitido por el entonces Instituto Nacional de Bellas Artes ahora Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura en el que se señala que es viable la propuesta de intervención que implica la reestructuración, conservación, rehabilitación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico incluyendo la restauración de fachada, con la posibilidad de realizar una ampliación de un nivel en la azotea entre los ejes (A-E y 1-5), sin embargo, para estar en posibilidades de emitir el visto bueno correspondiente, queda condicionado a ingresar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el proyecto de intervención. -----

En seguimiento a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI /DGOU/DPCUEP/0560/2022 de fecha 24 de febrero de 2022, informó que cuenta con el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0613/2020 de fecha 02 de marzo de 2020, en el cual se revalida el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2662/2018 de fecha 05 de julio de 2018, en los términos antes referidos. -

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio número 0351-C/0314 de fecha 23 de marzo de 2022, informó que emitió oficio 1801-C/1802 de fecha 30 de agosto de 2017, en los términos antes referidos, asimismo, informó que posteriormente emitió oficio 2825-C/1617 de fecha 09 de diciembre de 2019, en el que asentó lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
YACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

“(...) se otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones para el proyecto de intervención presentado que implica: la reestructuración, conservación, rehabilitación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de la fachada, con la posibilidad de realizar una ampliación de un nivel en la azotea, remetido del paño del alineamiento (...)”.

Posteriormente, dos personas quienes se ostentaron como propietarios del inmueble denunciado mediante escrito de fecha 04 de abril de 2021, recibido en las oficinas de esta Procuraduría en idéntica fecha, realizaron las siguientes manifestaciones:

“(...) El motivo del escrito es solicitarle (...) conocer el estatus del trámite para el levantamiento de la suspensión (...) si hay cosas que falten por cubrir de nuestra parte y así, desahogado lo que falte (...)” [sic].

Subsiguientemente, en alcance al escrito de fecha 29 de octubre de 2021, dos personas quienes se ostentaron como copropietarios del inmueble mediante tres escritos, presentados en las oficinas de esta Procuraduría los días 22 de abril, 26 de julio y 12 de septiembre de 2022, aportaron como prueba copia certificada de los siguientes documentos:

- Memoria arquitectónica con sello de recepción del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes (ahora Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura) el día 01 de agosto de 2019, para los trabajos de intervención consistentes en la restitución de acabados de fachada, muros de tabique, incluyendo moldaduras y yesería en muros plafones, pisos de dula de madera en recamaras y estancia y pavimentos en patio y pasillos, además de puertas, closets, así como la ampliación de un tercer nivel que se destinara para gimnasio, así como la habilitación de un roofgarden cubierto con cristal en la azotea con un medio baño; asimismo, en dicha memoria establecen las siguientes áreas a demoler y ampliar:

“(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Área a demoler:

Planta baja: 35.94 m²

Primer nivel: 4.05 m²

Área total a demoler: 39.99 m²

Área a Conservar:

Planta baja: 117.52 m²

Primer nivel 117.52 m²

Área Total de Conservación: 235.04 m²

Área de Ampliación:

Planta baja: 0.0

Planta Alta: 0.0

Planta de servicio: 94.84 m²

Área Total de Ampliación: 94.84 m²

(...)" .

- Oficio número 1048-C/0820 de fecha 18 de junio de 2022, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el cual se otorga la prórroga al visto bueno emitido mediante oficio 2825-C/1617 de fecha 09 de diciembre de 2019, para los trabajos de intervención referidos. ----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2518/2022 de fecha 23 de agosto de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual revalida el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2662/2018 de fecha 05 de julio de 2018, para los trabajos de intervención antes referidos.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante correo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
YACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

electrónico recibido el día 09 de junio de 2022, proporcionó copia del oficio 2825-C/1617 de fecha 09 de diciembre de 2019, así como la memoria arquitectónica con sello de recepción por parte de ese Instituto el día 01 de agosto de 2019, ambos en los mismos términos referidos con anterioridad. Asimismo, ese Instituto informó que emitió oficio número 1048-C/0820 de fecha 18 de junio de 2022, en el cual se otorga la prórroga al visto bueno emitido mediante oficio 2825-C/1617 de fecha 09 de diciembre de 2019, para los trabajos de intervención referidos.

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3068/2022 de fecha 17 de octubre de 2022, informó que emitió oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2518/2022 de fecha 23 de agosto de 2022, en el cual revalida el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2662/2018 de fecha 05 de julio de 2018, para los trabajos de intervención antes referidos.

De lo antes expuesto, es importante mencionar que tanto el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura como la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tenían conocimiento de los trabajos de demolición y ampliación ejecutados en el inmueble denunciado, si bien es cierto que en su carácter de autoridades administradoras de los inmuebles con valor artístico y urbano arquitectónico, respectivamente, **autorizaron la ampliación de un nivel en la azotea remetido al paño del alineamiento, y dicha Secretaría autorizó de manera expresa la demolición de 39.99 m² el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura no la autorizó de la misma manera que dicha Secretaría sin embargo, la memoria descriptiva presentada para obtener el visto bueno se contempla la demolición de los 39.99 m².**

Por lo que, una vez analizadas las respuestas y documentales aportadas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo AAP-52 de fecha 10 de noviembre de 2022, mediante el cual se **ORDENÓ EL LEVANTAMIENTO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES** impuesto en el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Cuauhtémoc, por acreditar que los trabajos ejecutados en el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

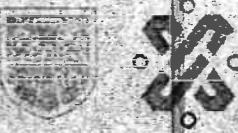
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

inmueble cuenta con la opinión técnica número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2518/2022 y el visto bueno número 1048-C/0820, emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente. No obstante lo anterior, se le condicionó al propietario del inmueble que en caso de continuar con los trabajos de construcción, previo a iniciar con las actividades, deberá de contar con el Registro de Manifestación de Construcción, Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Dicha diligencia se ejecutó en fecha 10 de noviembre de 2022, por lo que mediante acta circunstanciada personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar que se observó que el inmueble motivo de denuncia no mantuvo los mismos trabajos constatados en la diligencia del 02 de agosto de 2022, toda vez que se constataron que se realizaron trabajos de obra consistentes en el primer nivel instalación de canales y listón de acero para la instalación de plafón, repellado de muros con cemento, muro a base de duroblock hueco dividendo el inmueble contiguo, en el segundo nivel se observó la instalación de acabados en muros, colocación de muros en tablarroca, instalación de tubería hidrosanitaria, instalación de vitroblock. Asimismo en el tercer nivel se constató acabados de muros y ranurado para la colocación de tubería para la instalación eléctrica Durante la diligencia no se constataron trabajadores de la obra ni actividades constructivas en ejecución, asimismo se llevó a cabo e retiro de los sellos.

Derivado de las actuaciones de esta Subprocuraduría, se logró promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, toda vez que a partir de la imposición de la medida precautoria, los propietarios del inmueble investigado obtuvieron las autorizaciones correspondientes emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente, para el proyecto de conservación, reestructuración, rehabilitación, restauración y adecuación de los espacios interiores de la totalidad del inmueble con valor artístico y urbano arquitectónico, la restauración de la fachada principal, así como la ampliación de un nivel en la azotea remetido del paño del alineamiento.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

De lo anterior se concluyó que los trabajos de intervención (demolición y ampliación) ejecutados en el inmueble denunciado, cumplen con lo contemplado en el artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como con la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que cuentan con las autorizaciones correspondientes emitidas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Respecto de la pérgola metálica

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos, en el que se constató un inmueble de tres niveles y un tercero de reciente construcción remetido, así como una estructura metálica techada mediante láminas de policarbonato sobre la azotea del segundo nivel la cual se encuentra dividida a la mitad mediante un muro.

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1543/2024, de fecha 02 de mayo de 2024, que emitió dictamen técnico número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3839/2022 de fecha 09 de diciembre de 2022, en los siguientes términos:

“(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a los trabajos de obra menor que implican: colocación de andamios, sustitución de pisos, cancelerías, muebles de baño y cocina; mantenimiento de aplanados en muros y plafones; restauración de molduras y rodapiés; en azotea colocación de pisos, mantenimiento de estructuras metálicas, cuartos de servicios; reparación de aplanados de fachadas y patio interior, alineación de boquillas en vanos y aplicación de pintura vinílica en general (...)”.

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informa si emitió visto bueno posterior al 1048-C/0820 de fecha 18 de junio de 2022, sin que a la fecha de la emisión no se cuente con la información solicitada.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

En conclusión, los trabajos de intervención (la instalación de la estructura metálica (pérgola)) no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Construcción, así como con la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial; y se desconoce si contó con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar realizar una visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a que la instalación de la estructura metálica en la azotea del segundo nivel del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, cumpla con la norma de Ordenación número 4 de Áreas de Conservación Patrimonial, y determine lo que conforme a derecho proceda.

2. En materia de construcción (demolición y ampliación).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

En ese sentido, el artículo 55 del multicitado reglamento, establece que la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, demoler una obra o instalación.

Durante los reconocimientos de los hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de demolición en el interior del inmueble, así como la construcción reciente de un tercer nivel sobre el inmueble preexistente, el cual se encuentra remitido, asimismo se advierte el cambio de aplanado y pintura en la fachada, asimismo, no se constató letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. - Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio DGODU/00198/2019 de fecha 15 de enero de 2019, que el inmueble objeto de denuncia cuenta con la siguiente documental: -----

1. Aviso de realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ingresado a través de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, con folio de referencia No. 4960/2018, de fecha 29 de agosto de 2018. -----

J No obstante, los trabajos realizados consistentes en la ampliación de un tercer nivel y la demolición al interior no se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México, por lo que requieren de Licencia de Construcción Especial por demolición y un Registro de Manifestación de Construcción por ampliación, incumpliendo con los artículos 47, 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

R En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, esa Dirección General informó mediante oficio AC/DGG/1118/2019 de fecha 29 de abril de 2019, que ejecutó visita de verificación en materia de construcción, bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/028/2019 en el cual se asentó lo siguiente: -----

“(...) desde el exterior donde me encuentro se aprecia un acceso de herrería a un inmueble de dos niveles, con fachada blanca, las ventanas y ventanales de la casa en comento están cerradas y no hay forma alguna de observar algo en el interior del domicilio (...)”. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Dicha unidad administrativa posteriormente, informó que emitió resolución administrativa número de folio AC/DGAJySL/RA-ARM/204/2019 en la que se determinó realizar nueva visita de verificación en materia de construcción al inmueble objeto de investigación.

De lo señalado en el apartado anterior y lo analizado en el presente, se desprende que, se realizaron trabajos de ampliación de un nivel en la azotea del inmueble preexistente sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo, los trabajos de demolición no cuentan con la Licencia de Construcción Especial, incumpliendo con lo contemplado en los artículos 28, 55, 57 fracción IV y 238 del mismo Reglamento, sin que sea óbice a lo anterior que el responsable haya manifestado que se tratan de Obras que no requieren de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ya que los trabajos ejecutados no se ubican en los supuestos establecidos en dicho artículo, motivo por el cual se le impuso medida precautoria de conformidad al **CONSIDERANDO V** del Acuerdo mencionado en el apartado que antecede..

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble mediante escrito sin fecha, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 29 de octubre de 2021, realizó diversas manifestaciones entre ellas solicitó el levantamiento del estado de suspensión de actividades y el retiro de sellos y aportó copia certificada de la siguiente documental:

- Autorización del registro de obra ejecutada con número de folio 5/06/002/2021 de fecha 20 de agosto de 2021, para los trabajos consistentes en la ampliación de 32.57 m² y modificación 39.99 m² en construcción existente de 235.04 m², para quedar con una superficie total de 267.61 m² con uso de casa habitación desarrollada en 3 niveles, incluyendo reparaciones de aplanados, plafones, retiro de pisos, duelas e instalaciones en mal estado.

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/0574/2022 de fecha 24 de febrero de 2022, informó que cuenta con Autorización del registro de obra ejecutada con número de folio 5/06/002/2021 de fecha 20 de agosto de 2021, para los términos precisados con anterioridad.



Subsiguientemente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó posterior reconocimiento de hechos en el que se constató un inmueble de preexistente de 2 niveles y un tercero remetido de reciente construcción, así como una estructura techada mediante láminas de policarbonato, no se advierten trabajos de construcción.

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/0652/2024 de fecha 20 de marzo de 2024, informó que cuenta con dos Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con números de folio 000072/2023 Y 000288/2023 de fechas 09 de febrero y 11 de mayo de 2023, respectivamente, sin que haya proporcionado copia de dichos avisos.

J En conclusión los trabajos de demolición y ampliación ejecutados en el inmueble denunciado, no contaron con Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que dichos trabajos no se encuentran dentro de los supuestos que establece el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; no obstante, a partir de la imposición de la medida precautoria, los propietarios del inmueble investigado obtuvieron el Registro de Obra Ejecutada para los trabajos que se ejecutaron con anterioridad, así como dos Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial para los trabajos faltantes; sin embargo, dichas documentales no amparan los trabajos relacionados a la instalación de una estructura metálica en la azotea del segundo nivel.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de las visitas de verificación en materia de construcción al inmueble objeto de investigación.

Asimismo, Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se acomode a lo registrado y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 70 y 76 del mismo ordenamiento.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc

1. En materia de conservación patrimonial.

El inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4, en Áreas Actuación, y está incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes.

Durante los reconocimientos de los hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se hizo constatar que desde vía pública se observa un inmueble preexistente de dos niveles y un tercero de reciente construcción el cual sobre el segundo nivel se desplanta una estructura metálica, se advierten sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2632/2019 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1543/2024, de fechas 23 de septiembre de 2019, 02 de mayo de 2024, respectivamente, lo siguiente:

“(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 27.15 m² en tres niveles y el proyecto de conservación y ampliación de una (1) casa habitación de 3 niveles (P. B. + 2 niveles), con una superficie de construcción



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

a conservar de 246.39 m² y una superficie de ampliación de 75.56 m² sobre el nivel de banqueta, con una altura de 11.15 metros a nivel de piso terminado de la azotea (...)".

"(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a los trabajos de rehabilitación (obras menores) que implican; recuperación de mosaicos de terrazo, sustitución de pisos en general, reparación de acabados de muros, restauración de molduras y rodapiés, mantenimiento en plafones; sustitución de cancelerías, muebles de baño y cocina, mantenimiento en fachadas (reparación de aplanados, emboquillados en puertas y ventanas), rehabilitación de los cuartos de servicio en tercer nivel, sustitución a pisos, aplicación de pintura en estructuras metálicas, colocación de una pérgola de madera con cubierta de cristal y la aplicación de pintura en general de acuerdo a las especificaciones que emita el INBAL (...)".

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, informó mediante oficio número 2286-C/1306 de fecha 30 de septiembre de 2019, lo siguiente:

"(...) se otorga el visto bueno al proyecto de intervención presentado que implica: la reestructuración, conservación, rehabilitación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de la fachada, con la posibilidad de realizar una ampliación de un nivel en la azotea entre los ejes (A-1 y 1-5), de acuerdo a los planos arquitectónicos y memoria descriptiva anexas al presente oficio (...)".

En este sentido, de lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados y de la información proveída por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de la Dirección de Arquitectura y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, se desprende que los trabajos realizados en el inmueble denunciado consistentes en la ampliación de un nivel cuentan con la autorización por dichas autoridades, sin embargo, no se precisa en la autorización del instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, los trabajos de demolición que se ejecutaron en el interior del inmueble; y se desconoce si dicho Instituto Autorizó la instalación de una estructura metálica (pérgola) en la azotea del segundo nivel.

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace el cumplimiento de la norma de Ordenación número 4 de Áreas de Conservación Patrimonial. Al respecto, ese Instituto mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/1098/2021, informó que emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones Clausura Total temporal y multa, la cual se notificó el 12 de marzo de 2021.

Posteriormente, en un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un inmueble preexistente de dos niveles, y un tercero de reciente construcción el cual se encuentra remetido sobre el alineamiento, asimismo sobre el segundo nivel se desplanta una estructura metálica, no se advierten sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

Por tal razón, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones que motivaron el levantamiento del estado de Clausura Total temporal, impuesto en el inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con la información solicitada.

En conclusión los trabajos de intervención (demolición y ampliación) ejecutados en el inmueble denunciado, cumplen con lo contemplado en el artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como con la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que cuentan con las autorizaciones correspondientes emitidas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
YACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones que motivaron el levantamiento del estado de Clausura Total temporal, y en caso de ser procedente realizar las acciones legales tendientes a efecto de reponer los sellos clausura total temporal en el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

2. En materia de construcción (demolición y ampliación).

Durante los reconocimientos de los hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se hizo constatar que desde vía pública se observa un inmueble preexistente de dos niveles y un tercero de reciente construcción remetido sobre el paño del alineamiento, sobre el segundo nivel se desplanta una estructura metálica, no se advierte letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

J En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -

A Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio SMLCyDU/UDML/3609/2019 de fecha 25 de septiembre de 2019, lo siguiente: -----

“(...) no se encontró antecedente alguno en materia de construcción para el predio de referencia (...)”. -----

Y En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó mediante oficio AC/DGG/3120/2019 de fecha 06 de noviembre de 2019, que el día 03 de septiembre de 2019, personal especializado en funciones de verificación ejecutó visita de verificación en materia de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

construcción, bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/729/2019 en el cual se encuentra en sustanciación.

A efecto de mejor proveer con el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/0652/2024 de fecha 20 de marzo de 2024, informó que cuenta con dos Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con números de folio 000008/2023 y 000181/2023 de fechas 17 de enero y 31 de marzo de 2023, respectivamente, sin que haya proporcionado copia de dichos avisos.

En conclusión, los trabajos de demolición y ampliación que se ejecutaron en el inmueble denunciado no contaron con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo con el artículo 47, 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/729/2019 e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan.

3. En materia de fusión de predios de los inmuebles ubicado en Calle Zacatecas número 163 y 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.

El artículo 63 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o reotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración.

Durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos inmuebles de dos niveles y un tercero remetido, con las mismas características arquitectónicas en la fachada, ambos cuentan con un acceso vehicular y peatonal, asimismo se constató un muro divisorio entre los inmuebles denunciados, y un muro que divide la azotea de ambos inmuebles, en posterior reconocimiento de hechos se advirtió que se observaron 2



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

inmuebles de 2 niveles y 1 tercero remetido, así como una estructura metálica techada mediante láminas de policarbonato sobre la azotea de los inmuebles la cual se encuentra dividida a la mitad mediante 1 muro, cada inmueble cuenta con acceso vehicular y peatonal, es importante señalar que al interior, en planta baja, no se cuenta con muro divisorio entre los inmuebles denunciados.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado de los inmuebles objeto de investigación.

Al respecto, dos personas quienes se identificaron como copropietarios de los inmuebles denunciados, mediante escrito de fecha 17 de noviembre de 2023, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 17 de noviembre del mismo año, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba los siguientes documentos:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número folio 711 de fecha 31 de mayo de 2022, para el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número folio 710 de fecha 14 de julio de 2022, para el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 22333-151BUJO22D de fecha 20 de abril de 2022, en el que certifica que al inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc le aplica la zonificación H/4/20, (Habitacional, 4 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre).
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 22413-151BUJO22D de fecha 20 de abril de 2022, en el que certifica que al inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc le aplica la zonificación H/4/20, (Habitacional, 4 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Licencia de Fusión de Predios de los inmuebles objeto de investigación, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de fusión de predios. Al respecto, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Unidad Administrativa mediante oficio AC/DGG/895/2024, de fecha 19 de junio de 2024, informó que ejecutó orden de visita de verificación de la que se desprende lo siguiente: -----

“(...) Me constituyí en el inmueble de mérito por así corroborarlo con la nomenclatura oficial (...) permite el acceso y da por cierto el domicilio que se trata de un inmueble de planta baja y un nivel más donde se desarrolla el uso habitacional sin observarse algún tipo de trabajo o material de construcción ni trabajadores de la construcción (...) cabe señalar que el inmueble se comunica con el inmueble 165 de Zacatecas (...).” -----

Énfasis añadido.

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc informar a esta Subprocuraduría del resultado del procedimiento. -----

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura y 20 % mínimo de área libre). -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
YACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Asimismo, los predios en investigación se ubican dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4, en Áreas Actuación, y están incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

2. Durante los reconocimientos de los hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los inmuebles ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se constataron trabajos de demolición en el interior del inmueble, así como la construcción reciente de un tercer nivel sobre el inmueble preexistente, el cual se encuentra remitido, sobre la azote del segundo nivel se desplanta una estructura metálica cubierta por lámina de policarbonato; asimismo se advierte el cambio de aplanado y pintura en la fachada. -----

Durante los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un inmueble preexistente de dos niveles, el cual sobre el segundo nivel se desplanta una estructura metálica con cubierta de lámina de policarbonato, se advierte muro divisorio con el predio contiguo, cuenta con sellos de suspensión por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; no se constató letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción respectivos. En último reconocimientos de hechos, no se advierten sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

3. Los trabajos de intervención (demolición y ampliación) en los inmuebles denunciados, cumplen con lo contemplado en el artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así con la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que cuentan con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, no obstante, ambos vistos buenos no precisan los trabajos de demolición.
4. Los trabajos de intervención (la instalación de la estructura metálica (pérgola)) en el inmueble marcado como Zacatecas número 163, incumple con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Construcción, así como con la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial y se desconoce si contó con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
5. Los trabajos de intervención (la instalación de la estructura metálica (pérgola)) en el inmueble marcado como Zacatecas número 165, contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial; sin embargo, se desconoce si contó con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar realizar una visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a que la instalación de la estructura metálica en la azotea del segundo nivel del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 163, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, cumpla con la norma de Ordenación número 4 de Áreas de Conservación Patrimonial, y determine lo que conforme a derecho proceda.
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones que motivaron el levantamiento del estado de Clausura Total temporal, y en caso de ser procedente realizar las acciones legales tendientes a efecto de reponer los sellos clausura



Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

total temporal en el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

8. Los trabajos de demolición y ampliación ejecutados en el inmueble denunciado, no contaron con Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que dichos trabajos no se encuentran dentro de los supuestos que establece el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; no obstante, a partir de la imposición de la medida precautoria, los propietarios del inmueble investigado obtuvieron el Registro de Obra Ejecutada para los trabajos que se ejecutaron con anterioridad, así como dos Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial para los trabajos faltantes; sin embargo, dichas documentales no amparan los trabajos relacionados a la instalación de una estructura metálica en la azotea del segundo nivel. -----

9. Los trabajos de demolición y ampliación que se ejecutaron en el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 165, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc incumplen con lo dispuestos en los artículos 47, 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones, toda vez que contaron con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción. -----

10. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de las visitas de verificación en materia de construcción al inmueble objeto de investigación.-----

Asimismo, Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se adecue a lo registrado y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 70 y 76 del mismo ordenamiento.-----

11. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc informar a esta Subprocuraduría del resultado del procedimiento.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4744-SOT-2039
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3306-SOT-1291
PAOT-2023-6396-SOT-1776

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:

----- **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 las personas denunciantes, a la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.

JANC/WPB/SARG

