



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 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 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-AO-58-SOT-51, relacionado con la investigación realizada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de agosto de 2022, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por las presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), en Calle Ámsterdam número 32, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 15 de agosto de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información en los términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones aplicable en la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

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

1.- En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)

El artículo 33 de Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Aunado a lo anterior, el artículo 43 del ordenamiento de referencia, prevé 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.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que el inmueble objeto de investigación se localiza en los polígonos de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Hipódromo, mismo que asigna al predio investigado la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 90 m²), y que lo considera afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y dentro de un Área de Conservación Patrimonial.

Asimismo, es considerado con un nivel de protección 3, aplicable a inmuebles que contribuyen a dar unidad al conjunto, respetan una época importante en la zona y/o considerado testimonio vivo de la evolución tipográfica de un género edilicio y por su estado, es susceptible de transformaciones con restricciones.

Por otra parte, en razón de que se localiza en área de conservación patrimonial, le aplica la Norma de Actuación número 4 (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

intervención en él requiere de Dictamen Técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Al respecto, en fecha 22 de septiembre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en las que se hizo constar, entre otros aspectos, la existencia de un inmueble conformado por cinco niveles, delimitado en su planta baja con perfiles metálicos: el inmueble se encuentra en etapa de acabados, con un avance de obra de aproximadamente 80%, en la diligencia no se constató la existencia de letrero que infiera datos de identificación del proyecto constructivo (Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción).

Posteriormente, en fecha 07 de junio de 2023 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en el que se identificó un inmueble de cinco niveles de altura, completamente ejecutado y semihabitado, sin actividades de obra, ni letrero que refiera datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial. Asimismo, mediante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de mayo de 2024, se identificó en el predio investigado un inmueble de cinco niveles de altura, así como la existencia de un elemento constructivo edificado con materiales semipermanentes, localizado en la azotea del quinto nivel.

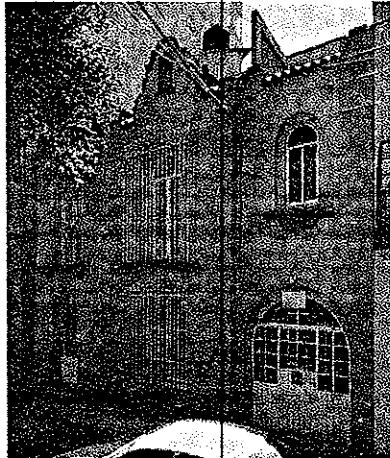
En el caso particular, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 23 de mayo de 2024 personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas en el reconocimiento de hechos, así como de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, de las que se desprende que en el periodo comprendido de los meses de febrero de 2019, marzo de 2021 y mayo de 2024, fue ejecutada la demolición total de un inmueble preexistente de dos niveles de altura en el predio objeto de investigación, así como la ejecución de obra nueva de un proyecto constructivo de cinco niveles de altura, con un elemento constructivo semipermanente en la azotea del quinto nivel.



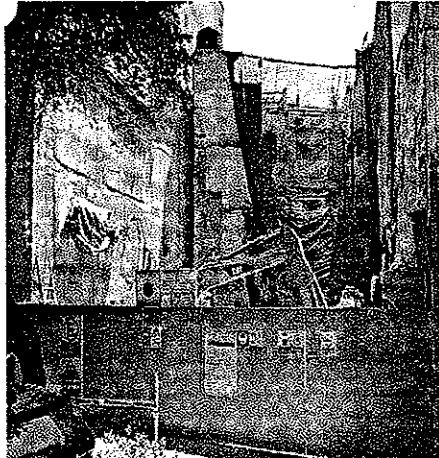
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51



Fuente: Google Maps
Fecha de Imagen: febrero de 2019
Imagen: Inmueble de dos niveles de altura



Fuente: Google Maps
Fecha de Imagen: marzo de 2021
Imagen: predio sin elementos constructivos

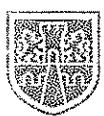


Fuente: Reconocimiento de hechos
Fecha de Imagen: mayo de 2024
Imagen: obra nueva de cinco niveles

Ahora bien, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-08168-2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los hechos investigados, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-008238-2022 de fecha 14 de septiembre de 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación existente en el inmueble objeto de investigación, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección por parte de esa Entidad, y en su caso sobre la emisión de alguna Opinión Técnica y/o Dictamen Técnico para las actividades de construcción ejecutadas en el lugar.

En respuesta, la Dirección de Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2771/2022 de fecha 27 de septiembre de 2023, en relación al inmueble ubicado en Ámsterdam número 32, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

1. Se localiza en área de conservación patrimonial, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, incluido, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con nivel de protección 3 y publicado en el IX ANEXO denominado “Listado de Elementos de Patrimonio Cultural Urbano” con el número consecutivo 4218, página 198 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
2. En los archivos y la base de datos de esa Unidad Administrativa, se registran los siguientes antecedentes del inmueble en mención. -----
 - a) Oficio número SEDUVI/CDGOU/DPCUEP/2972/2019 de fecha 16 de octubre de 2019, en el que se emitió la “**(...) opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total de 2 niveles (planta baja + 1 nivel (...))**” con uso habitacional, el cual fue emitido con base en la evaluación post-sísmica elaborada a raíz la inspección ocular estructural por parte del Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, en la que se determinó que la estructura del inmueble preexistente se consideraba en **ALTO RIESGO DE COLAPSO** por las condiciones de inestabilidad presentadas. Asimismo, con base en los Dictámenes emitidos por la Dirección de Protección Civil en Cuauhtémoc y por la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México en fechas 22 de mayo y 11 de septiembre de 2018, respectivamente, documentales que consideran de **ALTO RIESGO** el inmueble preexistente. -----
 - b) Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0057/2021 de fecha 17 de febrero de 2021, en el que la Dirección de Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, considera procedente únicamente la sustitución total de la construcción existente, por lo que emitió el “**(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la superficie total en una superficie de 244.20 m² en tres niveles (incluye azotea (...))**”. Aunado a que previno al particular a efecto de subsanar el proyecto de obra nueva presentado ante esa Dirección. -----
 - c) Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0947/2021 de fecha 21 de junio de 2021, en el que se emitió el “**(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de**



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 4 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles) con una altura de piso terminado a nivel de azotea de 15.00 m y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 440.00 m², proporcionando 1 cajón en planta baja (...)".

- d) Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1357/2022 de fecha 12 de mayo de 2022, en el que se emitió la “(...) **opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0947/2021 de fecha 21 de junio de 2021, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 4 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles) con una altura de piso terminado a nivel de azotea de 15.00 m y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 440.00 m², proporcionando 1 cajón en planta baja (...)**”.

Cabe mencionar que, de la consulta instrumentada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en los expedientes formados con motivo de licencias, permisos, autorizaciones y/o avisos en materia de construcción, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc, se constató la existencia del oficio 1207-C/0636, emitido en fecha 30 de mayo de 2019, por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación de Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se describe que:

“(...) Con base en las actividades técnicas realizadas por el personal adscrito a esta DACPAI, se han registrado las características arquitectónicas de composición formales, materiales y sistemas constructivos, así como el emplazamiento y la época de construcción del inmueble (...) y como resultado de ese análisis fue incluido en la base de datos de la 'Relación de Inmuebles con Valor Artístico del INBAL' (...).”

Aunado a lo anterior, como información complementaria invoca la **Forma de Inspección Post Sísmica Evaluación Rápida**, en el que se asentó, entre otros aspectos, lo siguiente:

“(...) La estructura presenta daño severo en muros de carga y cimientos, se trata de una construcción de edad mayor a 80 años que no cuenta con castillos, ni dalas de cerramiento, cimentación de mampostería, con muros de carga de planta baja con derrumbe y marcos de arco fracturados que ponen en serio riesgo de colapso inminente toda la edificación y la seguridad de sus habitantes (...).”



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

Por otra parte, describe el contenido del oficio **ISCDF-DG-2018-1172** de fecha 15 de mayo de 2018, emitido por la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la que se asentó, entre otros, que:

"(...) La edificación hasta antes de los sismos referidos presentaba un buen mantenimiento general, además de afectaciones en su estructura a causa del asentamiento diferencial, encontrando fracturado y agrietamientos en la cimentación y en los muros de carga (...)".

Por tal virtud, entre otros aspectos ese Instituto señaló *"(...) esta Dirección no tiene inconveniente en que el interesado gestione ante las autoridades del Gobierno de la Ciudad de México las acciones necesarias que permitan implementar las medidas preventivas y correctivas que no pongan en riesgo la vida de os ocupantes, vecinos, peatones y automovilistas, así como la seguridad y estabilidad de las edificaciones colindantes al inmueble (...)"*.

En razón de lo señalado, mediante el oficio PAOT-05-300/300-08702-2022 de fecha 11 de octubre de 2022, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación existente en el inmueble objeto de la presente investigación de oficio, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección por parte de esa Dirección, y en su caso sobre la emisión de algún Visto Bueno y/u Opinión Técnica para las actividades de construcción ejecutadas en el lugar.

En respuesta, mediante el oficio 1634-C/1246 de fecha 12 de octubre de 2022, el titular de la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que **el inmueble investigado no está incluido en la Relación de ese Instituto de Inmuebles con valor artístico**, sin embargo colinda con el localizado en Calle Huichapan número 20, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual se encuentra incluido en la Relación enunciada. Asimismo, señala que **emitió el oficio 1084-C/1008 de fecha 28 de junio de 2021, en el que se emite la recomendación técnica para intervenciones mayores para la construcción de obra nueva** en el predio investigado, a efecto de garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción de Huichapan 20.

Sin embargo, de la consulta instrumentada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en la Alcaldía Cuauhtémoc, se despende que, dentro del **"Listado de elementos de Patrimonio Cultural Urbano"**, comprendido en su anexo IX, el

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51**

inmueble investigado se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con nivel de protección 3. -----

En razón de lo anterior corresponde la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, corroborar e informar a esta Subprocuraduría, si el inmueble investigado en Calle Ámsterdam número 32, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra incluido en su Relación de Inmuebles con valor artístico, y en su caso, instrumentar las acciones legales y administrativas, tendientes a garantizar la protección del inmueble. -----

En conclusión, de las constancias que integra el expediente al rubro citado, se desprende que la demolición del inmueble preexistente en dos niveles de altura contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido a través del oficio SEDUVI/CDGOU/DPCUEP/2972/2019 de fecha 16 de octubre de 2019. Aunado a que las actividades de obra nueva para el proyecto de construcción de 4 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles) contaron con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido a través del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0947/2021 de fecha 21 de junio de 2021, así como con su revalidación de vigencia; constancia que no contempla el elemento constructivo edificado con materiales semipermanentes en la azotea de su quinto nivel.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa, e instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a efecto de corroborar que el inmueble cuente con Visto Bueno y/u Opinión Técnica, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y dictamen técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acrediten la intervención constructiva ejecutada en el inmueble investigado, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, a efecto de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

2.- En materia de construcción (demolición y nueva)

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa Delegacional aplicable, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia.-----

Ahora bien, el artículo 47 del Reglamento en cita, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo.-----

Adicionalmente, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento, disponen que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación (hoy Alcaldía) antes de demoler o desmantelar una obra o instalación.-----

Al respecto, en fecha 22 de septiembre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en las que se hizo constar, entre otros aspectos, la existencia de un inmueble conformado por cinco niveles, delimitado en su planta baja con perfiles metálicos: el inmueble se encuentra en etapa de acabados, con un avance de obra de aproximadamente 80%, en la diligencia no se constató la existencia de letrero que infiera datos de identificación del proyecto constructivo (Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción).-----

Posteriormente, en fecha 07 de junio de 2023 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en el que se identificó un inmueble de cinco niveles de altura, completamente ejecutado y semihabitado, sin actividades de obra, ni letrero que refiera datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial. Asimismo, mediante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de mayo de 2024, se identificó en el predio investigado un inmueble de cinco niveles de altura, así como la existencia de un elemento constructivo edificado con materiales semipermanentes, localizado en la azotea del quinto nivel. -----

En el caso particular, como se señaló en el apartado anterior de la consulta realizada al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, se desprende que en el periodo comprendido de los meses de febrero de 2019 al mes de marzo de 2021, fue ejecutada la demolición

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51**

total de un inmueble preexistente de dos niveles de altura en el predio objeto de investigación; y del mes de marzo del 2021 al mes de mayo de 2024, se ejecutó un proyecto de obra nueva de cinco niveles de altura, así con un elemento constructivo semipermanente en la azotea del quinto nivel. ---

Ahora bien, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-08168-2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los hechos que motivaron la presente investigación, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-9081-2022 de fecha 18 de octubre de 2022, esta Entidad solicitó a la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir documentales que acrediten actividades constructivas en el predio objeto de investigación, y en su caso, hacer de conocimiento al área jurídica de esa Alcaldía, a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación respectivo.-----

En respuesta, mediante el oficio AC/DGODU/1929/2022 emitido en fecha 03 de noviembre de 2022, el Titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, informó que de la búsqueda realizada del año 2010 a la fecha en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano ambas dependientes de esa Dirección General, se concluyó que existe la siguiente información en materia de construcción para el inmueble motivo de solicitud: -----

1. Licencia de Construcción Especial, para demolición total, ingresada a través de Ventanilla Única de Trámite el día 11 de diciembre de 2020, bajo el folio o 01159/2020, autorizada con licencia No. 6/06/004/2021 de fecha 25 de enero de 2021 y vigente al 25 de abril de 2021. -----
2. Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada a través de la Ventanilla Única de Trámite, el día 23 de julio de 2020, con el folio 0631/2020. -----
3. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

Ciudad de México, con folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2972/2019, de fecha 16 de octubre de 2019.-----

4. Visto bueno del Instituto Nacional de Bellas y Literatura, de fecha 30 de mayo de 2019, con número de folio 1207-V/0636-----
5. Aviso de Terminación de Obra de fecha 05 de mayo de 2021, con número de folio 495/2022. ----

Adicionalmente, puso a disposición de personal adscrito a esta Subprocuraduría, el expediente relacionado con las documentales enviadas, a través de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano dependiente de esa Dirección General. -----

En atención de lo anterior, en fecha 16 de mayo de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó la consulta de los expedientes formados con motivo de permisos, registros, autorizaciones y/o licencias, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc, de la que se recabaron, entre otras, las siguientes constancias: -----

- a) Solicitud de Licenciada de Construcción con folio 1159, de fecha 07 de diciembre de 2020, tramitada ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- b) Licencia de construcción especial número 6/06/004/2021 de fecha 25 de enero de 2021, para la demolición total de un inmueble desarrollado en dos niveles (panta baja más un nivel), correspondiente a trabajos de demolición total de 244.20 m². -----
- c) Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0631, expedida en fecha 29 de julio de 2020, y autorizada por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- d) Oficio emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con número SEDUVI/CDGOU/DPCUEP/2972/2019, en el que se emitió la “(...) opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total de 2 niveles (planta baja + 1 nivel (...))” con uso habitacional. -----
- e) Programa calendarizado y memoria descriptiva de demolición. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

- f) Planos arquitectónicos de demolición identificados con las claves DE.01, DE.02, DE.03, DE.04, D.05 y D.06. -----
- g) Oficio DGODU/0958/2021 de fecha 07 de junio de 2021, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a través del cual se da por registrado el Aviso de Terminación de Obra correspondiente a trabajos de demolición total de 244.20 m², con número de licencia 6/06/004/2021 de fecha 25 de enero de 2021. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio investigado se ejecutó la demolición total de un inmueble preexistente con dos niveles de altura en una superficie de 244.20 m², en apego a la Licencia de Construcción Especial número 6/06/004/2021 de fecha 25 de enero de 2021, así como a su respectivo Aviso de Terminación de Obra. Sin embargo, el proyecto constructivo ejecutado de cinco niveles y un elemento constructivo con materiales semipermanentes en su azotea, se realizó sin contar con Registro de Manifestación de Construcción que lo ampare, por lo que se incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, específicamente por cuanto hace a que el proyecto constructivo investigado no contó con Registro de Manifestación de Construcción que lo acreditara, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al inmueble

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51**

ubicado en Calle Ámsterdam número 32, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 90 m²), es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se localiza dentro de un Área de Conservación Patrimonial. Aunado a que lo considera con un nivel de protección 3, aplicable a inmuebles que contribuyen a dar unidad al conjunto, respetan una época importante en la zona y/o considerado testimonio vivo de la evolución tipográfica de un género edilicio y por su estado, es susceptible de transformaciones con restricciones.

Asimismo, se encuentra localizado en área de conservación patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación).

2. La Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó a esta Subprocuraduría que el inmueble investigado no está incluido en la Relación de ese Instituto de Inmuebles con valor artístico, sin embargo del oficio 1207-C/0636, emitido en fecha 30 de mayo de 2019 de la misma Dirección, así como del “Listado de elementos de Patrimonio Cultural Urbano” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende su catalogación con nivel de protección 3; por tal razón, le corresponde corroborar e informar a esta Subprocuraduría, si el inmueble se encuentra incluido en su Relación de Inmuebles con valor artístico, y en su caso, instrumentar las acciones legales y administrativas, tendientes a garantizar sus características arquitectónicas de composición formal, material y de sistema constructivo, así como el su emplazamiento y de la época de su construcción.
3. De reconocimientos de hechos instrumentados, en fechas 22 de septiembre y 07 de junio del año 2023 personal adscrito a esta Subprocuraduría, hizo constar la existencia de un inmueble en construcción de cinco niveles en etapa de acabados, sin letrero de identificación del proyecto constructivo (Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción). Asimismo, del reconocimiento de hechos de fecha 14 de mayo de 2024, se constató que el inmueble se encuentra completamente ejecutado y habitado, con un



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

elemento constructivo semipermanente remetido en su azotea, con una altura del nivel de banqueta a la losa del elemento constructivo descrito de 15.84 metros. -----

4. La demolición del inmueble preexistente en dos niveles de altura contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido a través del oficio SEDUVI/CDGOU/DPCUEP/2972/2019 de fecha 16 de octubre de 2019. Aunado a que las actividades de obra nueva para el proyecto de construcción de 4 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles) contaron con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido a través del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0947/2021 de fecha 21 de junio de 2021 , así como con revalidación de su vigencia, sin contemplar el elemento constructivo edificado con materiales semipermanentes en su azotea.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa, e instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a efecto de corroborar que el inmueble cuente con Visto Bueno y/u Opinión Técnica, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y dictamen técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acrediten la intervención constructiva ejecutada en el inmueble investigado, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, a efecto de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
6. La demolición ejecutada en el predio investigado del inmueble preexistente, se apega a la Licencia de Construcción Especial número 6/06/004/2021 de fecha 25 de enero de 2021, así como a su respectivo Aviso de Terminación de Obra. Sin embargo, el proyecto constructivo de cinco niveles y el elemento constructivo con materiales semipermanentes en su azotea, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción que acredite su ejecución, por lo que se incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México.
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, específicamente por cuanto hace a que el proyecto constructivo investigado no contó con Registro de Manifestación de Construcción que lo acreditara, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-58-SOT-51

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - Notifíquese al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/CPLG

