



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2021**

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, VII, IX 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-IO-85-SOT-64 y acumulado PAOT-2019-4895-SOT-1765, relacionado con la investigación de oficio y la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 02 de diciembre de 2019, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción, por las intervenciones físicas que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, misma que fue radicada mediante el acuerdo de fecha 13 de diciembre de 2019.

Con fecha 03 de diciembre de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) se están realizando obras (...) sin autorización de la SEDUVI y del INBAL (...)” derivado de los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de enero 2020.

#### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fechas 13 de diciembre de 2019 y 02 de enero de 2020, respectivamente, radicó y admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en las materias de construcción (modificación) y desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; admisión que fue notificada en fecha 17 de enero de 2020, mediante correo electrónico.

Para la atención de la denuncia presentada y la investigación de oficio radicada, se realizaron reconocimientos de hechos, se impusieron acciones precautorias, se realizaron solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III BIS, IV BIS, V, VIII y IX 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.

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del acuerdo de radicación y el numeral SEXTO, del acuerdo de admisión, ambos referidos en el primer párrafo, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas.



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

#### DE LA ACCIÓN PRECAUTORIA

Mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2019 emitido dentro del expediente de investigación citado al rubro; por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107, fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 Y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en cuyo punto PRIMERO se ordenó imponer como acción precautoria la Suspensión Total de las actividades de la intervención física que se realiza en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte Cuauhtémoc.

Lo anterior es así ya que de acuerdo con el Acta Circunstanciada de Imposición de Medida Precautoria (Suspensión Total de Actividades) de fecha 28 de noviembre de 2019, se constató lo siguiente: “(...) el personal comisionado, en compañía de los testigos de asistencia y de la persona con quien se atiende la primera diligencia, se procede a ejecutar lo determinado en el de Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2019, en cumplimiento con su punto PRIMERO, para lo cual se procede a realizar el recorrido en el inmueble en donde se llevan a cabo las actividades de intervención constructiva, encontrándose lo siguiente: Del acceso principal al interior del inmueble se identifican las siguientes características. 1) se identifica un cuerpo constructivo consistente en 3 niveles de altura y 2 crujías en la primera y segunda crujía se llevó a cabo el cambio de instalaciones eléctricas, luz y datos, cambio de cancelería y herrería en ventanas, aplicación de aplanado en interior y exterior y aplicación de pintura, a decir de quien atiende la diligencia en el elemento constructivo se realizó la remodelación consistente en pintura y modificación de instalación eléctrica y sustitución de cableado, cabe mencionar que el lugar tiene uso de estudios(12) los cuales cuentan con recamara, baño y cocina, al momento no se tiene acceso a los mismos, toda vez que la persona manifiesta que están cerrados, todo lo anterior de acuerdo a su dicho. Cabe mencionar que al momento se identifica trabajos consistentes en colocación de piso (duela), aplicación de pintura, montaje de accesorios. En la tercer crujía se identifican 3 niveles altura, donde se llevó a cabo el montaje de una escalera y anclaje metálico, así como la aplicación de pintura en muros exteriores, cabe decir que en los niveles se albergan estudios adicionales con las mismas características de las descritas en la primera y segunda crujía siendo (10). En el costado sur se constata la existencia de área libre donde se localiza vestigios de la existencia de un elemento constructivo preexistente consistentes en muros perimetrales, de colindancia y losa, asimismo se identifica la excavación de una sepa (sic), a decir de quien atiende la diligencia se trata de la preparación del terreno para una cisterna. Se constata la existencia de armado de zapatas sin ser habilitado dicho elemento, se constata la existencia de una cala de aproximadamente 1x2 metros y medio metro de profundidad, a decir de quien atiende la diligencia se trata de una excavación a efecto de identificar tuberías de drenaje. Se observa un individuo al arbóreo en pie con diversos cortes (desmoches) en sus copas con una altura de aproximadamente 7 metros. (...)hecho lo anterior, se solicitó al C. (...) en presencia de los testigos de asistencia que exhiba la documentación que ampare la legalidad de los hechos constatados, y para tales efectos mostró lo (...) siguientes documentos: en este momento la persona manifiesta que se reserva el derecho a presentar las documentales. Acto seguido, y una vez leída la presente acta el (la) C. (...) manifiesta lo siguiente: se está llevando a cabo la excavación para la colocación de una cisterna y limpiando el área libre. Una vez concluido el recorrido se le refiere a la persona con quien se entiende la diligencia que debe de llevar a cabo las acciones necesarias que eviten situaciones de riesgo y afectaciones en bienes y personas. Acto Seguido el personal comisionado procede a colocar sellos de suspensión con folios: 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91. (...) Una vez cumplido el objeto de la presente diligencia, se da por concluida la misa, levantándose para constancia la presente acta en ORIGINAL, y copia al carbón que se entrega con quien se atiende la diligencia. (...)”

Aunado a lo anterior, de acuerdo con el Acta de Comparecencia de fecha 29 de noviembre de 2019, emitida por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracción V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción VI de su Reglamento, en la cual se hace constar que comparece de



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

forma voluntaria en las oficinas que ocupa esta Entidad, una persona que se ostenta como director responsable de obra, quien manifestó lo siguiente: (...) *Estamos realizando trabajos de construcción (remodelación) en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, para los cuales a la fecha no se cuenta con un visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ni con dictamen técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y espacio público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni tampoco con Registro de Manifestación de Construcción emitido por la Alcaldía Cuauhtémoc, no obstante lo anterior, nos comprometemos a realizar los trámites correspondientes antes [sic] las autoridades competentes y presentarlos una vez que se cuenten con ellos, así como a respetar la suspensión de actividades impuestas por esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX [Ciudad de México] (...).*

Una vez analizada la información proporcionada a esta Entidad por las autoridades catalogadoras, que en el caso particular son la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2020, emitido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4, fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como los artículos 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se determinó en el numeral PRIMERO se instrumente **el levantamiento de la medida precautoria** impuesta al inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, de Alcaldía Cuauhtémoc, lo anterior exclusivamente a efecto de que se realicen los trabajos autorizados por las autoridades referidas en las líneas que anteceden.

**En acatamiento de lo ordenado en el acuerdo referido en el párrafo anterior de acuerdo con lo asentado en el Acta Circunstanciada de Levantamiento definitivo de Medida Precautoria (Suspensión Total de Actividades) de fecha 13 de marzo de 2020:** (...) A continuación, el personal comisionado, en compañía de los testigos de asistencia y de la persona con quien se atiende la presente diligencia, procede a ejecutar lo determinado en el de Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2020, en cumplimiento con su punto PRIMERO, para lo cual se procede a lo siguiente: a realizar el recorrido al interior del inmueble, se observan residuos sólidos de manejo especial en la parte posterior del inmueble, andamios metálicos desarmados, varillas, alambrón, al momento no se observan trabajos de construcción, por lo que se procede al retiro de los sellos de suspensión (...).

#### REQUERIMIENTO DE MANIFESTACIONES Y PRESENTACIÓN DE PRUEBAS

Una persona que se ostentó en calidad de interesada del inmueble objeto de denuncia, mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría con fecha del 06 de diciembre de 2019, manifestó lo siguiente: (...) *me permito presentarle antecedentes de la documentación que fue tramitada en su momento para la reparación y mantenimiento del inmueble mencionado. (...) Por otra parte le informo que estamos en la mejor disposición de regularizar y cumplir con todo (sic) los trámites correspondiente (sic) ante las autoridades competentes. (...), así mismo, presentó como medios probatorios copia simple de los siguientes documentales:*

- Oficio con número de folio 401. F(6)138.2014/2112 con fecha del 3 de junio de 2014, emitido por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual se informa que el inmueble objeto de investigación no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica por lo que el citado Instituto no tiene competencia en el mismo.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1808 y fecha de expedición del día 07/10/2016 para el inmueble objeto de investigación.



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

- Oficio con número de folio 2358-C/1433 con fecha del 24 de octubre de 2016, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, documento en el cual se otorgó visto bueno a los trabajos que implican el mantenimiento de los espacios exteriores e interiores del inmueble consistentes en: resane y aplanado de muros, aplicación de pintura en exteriores e interiores, limpieza de vidrios y pintura en cancelería de ventanas, limpieza y arreglo de pisos interiores, rehabilitación de las instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria, arreglo de piso del patio lateral que se encuentra roto y hundido, incluyendo la restructuración, reforzamiento y ampliación de la barda de colindancia oriente del inmueble con valor artístico.-----
- Oficio con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2988/2016 con fecha 24 de octubre de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se informó que es factible la ejecución de trabajos de obra menor consistentes en adecuaciones en los espacios interiores del inmueble en cuestión para el uso de Hostal.-----
- Oficio con número de folio DPC/PR/0143/2017 de fecha 24 de febrero de 2017, emitido por la Dirección de Protección Civil de la entonces Delegación Cuauhtémoc, oficio en el cual se informa que el inmueble de mérito se cataloga de riesgo bajo.-----
- Oficio con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1160/2017 con fecha 24 de abril de 2017, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se informa que se emitió opinión técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial para exentar el cumplimiento del ordenamiento local invocado y se reconozca los 1050 m<sup>2</sup> aproximados de la construcción original en dos niveles para el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, lo anterior en referencia de la licencia de construcción original, toda vez que al ser un inmueble edificado durante el primer cuarto del siglo XX este carece de dicha licencia.-----
- Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial (Artículo 62 Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México) con sello de recepción de fecha 13 de junio 2017 y folio 3437, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc. -----
- Trámite de Aviso de Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C folio 1638-043-03-0154-02-2018 con sello de recepción del mismo 29 de junio de 2018 por la Unidad de Atención Ciudadana de la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

De lo anterior es de señalar que los documentos presentados hacen mención de actividades que no corresponden con los hechos denunciados en la presente investigación, sino que refiere a antecedentes de actividades de reparación y mantenimiento realizado en el inmueble de mérito, tal como lo manifestó el interesado en su escrito.-----

Posteriormente, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 22 de enero de 2020, el interesado las siguientes manifestaciones: (...) *me permite presentarle la documentación que fue tramitada y autorizada para los trabajos de reparación y mantenimiento del inmueble mencionado. (...) Con esta documentación esperamos cumplir y regularizar el predio de San Luis Potosí 152 y nos sean retirados los sellos de suspensión de actividades (...)* Además, se proporcionó como medio de prueba, copia de los siguientes documentos:-----

- Dictamen técnico favorable para obras menores en áreas de conservación patrimonial SEDUVI/CGDU/DPCUEP/032/2020 de fecha 07 de enero de 2020 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

- Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con sello de recepción 10 de diciembre de 2019 y número de folio 2763, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial (Artículo 62 Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México) con sello de recepción de fecha 22 de enero de 2020 y folio 0247, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

#### REQUERIMIENTOS A LAS AUTORIDADES

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, lo siguiente: -----

A la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (oficio PAOT-05-300/300-533-2020, de fecha 28 de enero de 2020), informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si la citada Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0032/2020 de fecha 07 de enero de 2020 o cualquier otro con el que cuente en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), en el inmueble objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/291/2020 de fecha 10 de febrero de 2020 y recibido el 11 el mismo mes y año en esta Entidad, informó que el inmueble de mérito está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, así mismo, se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes Y Literatura. Además, la citada Dirección cuenta con el dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0032/2020 de fecha 7 de enero de 2020 en materia de conservación patrimonial para realizar únicamente trabajos de obra menor consistentes en la colocación de cisterna para almacenamiento de agua, sustitución de aplanados, reparación de pretils y muros de tablacemento, escalera, barandales; colocación de loseta y cancelería de aluminio, sustitución y/o reparación de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, aplicación de pintura en general, incluyendo fachada, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.- (oficio PAOT-05-300/300-528-2020, de fecha 28 de enero de 2020), informar si cuenta con Aviso de Obras que no requiere Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, para el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. Al respecto, mediante oficio DGODU/449/2020, de fecha 11 de febrero de 2018y recibido en esta Entidad en fecha 13 del mismo mes y año en esta Subprocuraduría, informó que cuenta con el Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, recibido en dicha Dirección el día 22 de enero de 2020 para los trabajos consistentes en reparación de muros: tablaroca, tablacemento, aplanados de mezcla cemento arena, loseta cerámica en baños y pintura vinílica; pisos: loseta cerámica en baños y pasillos exteriores y loseta vinílica; cambio de las instalaciones eléctrica, sanitaria e hidráulica con materiales que cumplan con las normas y especificaciones y la instalación de una cisterna prefabricada de 10,000 litros.-----

A la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.- (oficio PAOT-05-300/300-527-2020, de fecha 28 de enero de 2020), informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió Aviso para efectuar intervenciones menores en inmuebles con valor artístico, con número de folio 2763 de fecha 05 de diciembre de 2019 o cualquier otro con el que cuente para el inmueble objeto de denuncia. Por su parte, mediante oficio número 0207-C/0119 de fecha 30 de enero de 2020 y recibido en esta Entidad el

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13311 o 13321



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

17 de febrero de 2020, informó que emitió Aviso para efectuar intervenciones menores, trámite INBA-02-006 con sello y número de folio 2763, de fecha 10 de diciembre de 2019, en el que se indica que los trabajos autorizados consistirán en aplicación de pintura en exteriores e interiores, reposición de aplanados en exteriores e interiores, limpieza de fachadas, incluyendo elementos de cantera, tabique o algún otro material pétreo; albañilería superficial en general, resanes, reposición de estucos o frisos, incluyendo elementos decorativos en exteriores e interiores; reposición de cancelerías en puertas y ventanas en exteriores e interiores, reposición de pisos originales, duela, azulejos, mármol, granito o algún material en exteriores ni interiores; reposición total de materiales utilizados en acabados, inclusive mejorando la calidad de los mismos, arreglo y reposición de instalaciones hidráulica, sanitaria, aire acondicionado y otras especiales, no deberán alterar la arquitectura original del inmueble y condicionado a la obtención del Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (remodelación) y uso de suelo (zonificación y conservación patrimonial) como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México, Así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuahtémoc.-----

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

#### **En materia de construcción (remodelación) y desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)**

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuahtémoc, al inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuahtémoc, le aplica la zonificación H 4/20 (Habitacional ,4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).-----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, Áreas de Conservación Patrimonial (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), toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende que el inmueble investigado, es un (...) *Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial (...)*, por lo que cualquier intervención requiere de Visto Bueno, por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble en cuyo interior se identificó un cuerpo constructivo consistente en 3 niveles de altura y 2 crujías, en estas se llevó a cabo el cambio de instalaciones eléctricas, luz y datos, cambio de cancelería y herrería en ventanas, aplicación de aplanado en interior y exterior y aplicación de pintura. Al momento de la diligencia se



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

identificaron trabajos consistentes en colocación de piso (duela), aplicación de pintura, montaje de accesorios. En una tercer crujía se observó una construcción preexistente de 3 niveles altura, donde se llevó a cabo el montaje de una escalera y anclaje metálico, así como la aplicación de pintura en muros exteriores, es de señalar que el inmueble cuenta con estudios al interior. En el costado sur del predio se constató la existencia de área libre donde se observaron vestigios de la existencia de un elemento constructivo preexistente consistentes en muros perimetrales, de colindancia y losa, además, se constató la excavación de una cepa, a decir de quien atendió la diligencia, informó que se trataba de la preparación del terreno para una cisterna. Por último, se constató la existencia de armado de zapatas sin ser habilitado dicho elemento y se identificó la existencia de una cala de aproximadamente 1x2 metros y medio metro de profundidad, al respecto, quien atendió la diligencia indicó que se trata de una excavación para la localización de tuberías de drenaje.-----

Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107, fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 Y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, emitió Acuerdo en fecha 28 de noviembre de 2019 dentro del expediente de investigación citado al rubro, en cuyo punto **PRIMERO se ordena imponer como acción precautoria la Suspensión Total de las actividades** de la intervención física que se realiza en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte Cuauhtémoc, la cual fue ejecutada en misma fecha.-----

En este mismo sentido, esta Entidad, impuso el estado de la Suspensión Total como medida precautoria, con la finalidad de mantener la imagen urbana de las zonas con valor patrimonial y la recuperación de las características originales del inmueble catalogado (de valor urbano arquitectónico y artístico), la cual está encaminada a evitar daños irreparables al inmueble catalogado. -----

Dicho lo anterior, dada la disponibilidad del infractor, esta Subprocuraduría, promovió y orientó a la persona interesada del inmueble para que realizara los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y autorizaciones ante las autoridades competentes, a fin de regularizar las intervenciones realizadas en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En respuesta a lo anterior, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 22 de enero de 2020, la persona interesada del inmueble de mérito, proporcionó copia simple de las siguientes documentales: -----

- Dictamen técnico favorable para obras menores en áreas de conservación patrimonial SEDUVI/CGDU/DPCUEP/032/2020 de fecha 07 de enero de 2020 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. -----
- Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con sello de recepción 10 de diciembre de 2019 y número de folio 2763, emitido por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial conforme al Artículo 62 Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México con sello de recepción de fecha 22 de enero de 2020 y folio 0247, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, se realizó la solicitud de información a las autoridades emisoras de las documentales presentadas por el particular, a fin de verificar la autenticidad de las mismas, por lo que, mediante los oficios SEDUVI/CGDU/DPCUEP/291/2020, 0207-C/0119 y DGODU/449/2020, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

Vivienda de la Ciudad de México, la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroboraron la existencia de las documentales referidas.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4, fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como los artículos 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, emitió Acuerdo en fecha 12 de marzo de 2019 dentro del expediente de investigación citado al rubro, determinando en el numeral PRIMERO se instrumente el levantamiento de la medida precautoria impuesta al inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, de Alcaldía Cuauhtémoc, lo anterior exclusivamente a efecto de que se realicen los trabajos autorizados por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como los asentadas en el Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México tramitado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, diligencia que fue ejecutada el día 13 de marzo del mismo año.

En conclusión, y derivado de las actuaciones de esta Subprocuraduría se logró promover el cumplimiento a las obligaciones en materia de conservación patrimonial y construcción, pues se logró que a partir de la imposición de la medida precautoria el particular obtuviera los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble.

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

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H 4/20 (Habitacional ,4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre);le aplica la Norma de Actuación número 4, Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; el Inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere de Visto Bueno, por parte de dicho Instituto.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble en cuyo interior se identificó un cuerpo constructivo consistente en 3 niveles de altura y 3 crujías, en el cual se realizaban trabajos de remodelación y cambio de instalaciones.
3. Esta Subprocuraduría, ordenó imponer como acción precautoria la Suspensión Total de las actividades de la intervención física que se realiza en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte Cuauhtémoc, la cual fue ejecutada, toda vez que se realizaban trabajos de remodelación y cambio de instalaciones, sin contar con las autorizaciones correspondientes.
4. Mediante escrito de fecha 4 de junio de 2019, la persona interesada del inmueble objeto de investigación, manifestó que obtuvo los permisos y autorizaciones para acreditar los trabajos realizados, por lo que presentó copias simples del dictamen técnico favorable para obras menores en áreas de conservación patrimonial SEDUVI/CGDU/DPCUEP/032/2020 de fecha 07 de enero de 2020 emitido por



Expediente: PAOT-2019-IO-85-SOT-64  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4895-SOT-1765

la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; el aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con sello de recepción 10 de diciembre de 2019 y número de folio 2763, emitido por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así como el aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial conforme al Artículo 62 Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México con sello de recepción de fecha 22 de enero de 2020 y folio 0247, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

5. Las documentales referidas en el párrafo que antecede, fueron corroboradas por las autoridades respectivas, las cuales validaron su emisión y contenido.-----
6. Mediante Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2020, esta Subprocuraduría ordenó el **levantamiento de la medida precautoria** al inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 152, Colonia Roma Norte, de Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que se realizó la regularización de las intervenciones físicas realizadas en el inmueble de mérito, diligencia que fue ejecutada en fecha 13 de marzo del mismo año.-----
7. Derivado de la **imposición de la medida precautoria** por parte de esta Subprocuraduría se instó que el particular obtuviera los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, lo que permitió conservar las el inmueble catalogado. -----

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 la presente Resolución a la persona denunciante.-----

**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.-----

*[Firma]*  
GP/RAGT/AAC

