



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-104-SOT-81

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ABR 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-AO-104-SOT-81 relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Mediante acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2022, 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 urbana, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación), por las intervenciones que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Sonora número 195, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 13 enero de 2023. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de los hechos y solicitudes de información a las autoridades correspondientes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y XIII y 25 fracción I, III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y VI de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

**En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación).**

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida Sonora número 195, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/15m/20/ (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, además le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; 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 intervención se requiere de autorización y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-104-SOT-81

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se observó un inmueble preexistente de dos niveles de altura con características arquitectónicas relevantes, el cual cuenta con tres accesos y el principal se encontró cubierto con plástico, no se identificó letrero con información de obra, se observó la entrada y salida de trabajadores de la construcción así como emisiones sonoras derivadas de los trabajos de obra; durante las diligencias se identificó desde una de las ventanas de planta alta trabajos consistentes en apertura de vanos al interior, asimismo se constató en la azotea del inmueble la preparación de cimbra y varilla expuesta para el armado de castillos para la ampliación de los niveles existentes, como se observa en las siguientes imágenes: -----

	
Acceso principal cubierto por plástico e ingreso de trabajadores por otro acceso	Preparación de cimbra y varilla expuesta para ampliación de nivel

Al respecto, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-539-2023, al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra a efecto de presentar los permisos y autorizaciones que amparen las actividades de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Avenida Sonora número 195, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo cual una persona que se ostentó como apoderado legal del inmueble investigado, manifestó que se encuentran realizando trabajos de remodelación propios del artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, asimismo presentó, entre otros, copias simples las siguientes documentales: -----

- Instrumento Notarial número 72,988, mediante el cual se acredita la personalidad del apoderado legal. -
- Memoria descriptiva, mediante la cual se describen trabajos consistentes en limpieza del inmueble, retiro de ventanas, material de acabados, pisos, paredes, trabajos de albañilería, cambio de cableado eléctrico y **reparaciones menores sin afectar ni tocar la estructura del inmueble**, trabajos realizados conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. -----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/856/2021 de fecha 01 de junio de 2021, 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, por medio del cual **se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la modificación al proyecto aprobado mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3716/2019 de fecha 05 de diciembre de 2019 y en el que se describe lo siguiente: "(...) demoliciones parciales al interior de la edificación existente de 108.4 m<sup>2</sup> sin afectar la estructura; conservación y adecuación de la edificación existente en 2 niveles (P.B. + 1 nivel) con un superficie de construcción de 772.80 m<sup>2</sup>, incluyendo la restauración de fachada principal, y ampliación de tres niveles a partir del 2° nivel de la edificación existente, con una superficie de construcción de 823.53 m<sup>2</sup>, para un total de 5 niveles (PB + 1 nivel original de rehabilitación y 3 niveles de ampliación), con una altura a nivel de losa terminada de 15.00 m, y superficie total de construcción que, incorporando la superficie existente por conservar, resulta en 1,564.09 m<sup>2</sup> s.n.b (...)**". -----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2967/2022 de fecha 11 de octubre de 2022, 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, relacionado con la Opinión Técnica para la revalidación de vigencia del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/856/2021, de fecha 01 de junio de 2021, documento en el cual **se emitió**

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

paotmx T 5255 0780 ext 13311 o 13321



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-104-SOT-81

opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, descrita en el párrafo que antecede. -----

- Oficio 1150-C/1074 de fecha 05 de julio de 2021, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual se otorgó visto bueno a los ajustes y modificaciones del proyecto de intervención para realizar **retiros que no comprometen la estructura original y la rehabilitación, adecuación y restauración de la totalidad de los espacios interiores y exteriores del inmueble en el área ubicada entre los ejes "A-F" y "1-11", referidos en los planos de levantamiento del estado actual y la rehabilitación y restauración de la fachada principal y las fachadas del patio interior, con la posibilidad de ampliación sobre la azotea del inmueble con valor artístico mediante una estructura ligera y de carácter reversible remetida, para su ocultamiento de la visibilidad desde la vía pública; lo anterior conforme a los planos validados por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacios Públicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/856/2021.** -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 19235-151SAHU22D con fecha de expedición del 07 de abril de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, documental en la cual se determina que al inmueble de referencia le aplica la **zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre, Vivienda Mínima: 90:00 m²).** -----
- Constancia Alineamiento y número oficial con folio 000142, fecha de expedición del 13 de febrero de 2023, emitido por la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio 0178-C/0118 de fecha 31 de enero de 2023, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble investigado se encuentra incluido en la Relación del INBAL de inmueble con valor Artístico; asimismo corroboró la emisión del oficio 1150-C/1074 con fecha de 05 de julio de 2021, presentado por el particular y descrito en párrafos anteriores. -----

A solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0545/2023, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta, entre otros, con las siguientes documentales: -----

- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3716/2019 de fecha 05 de diciembre de 2019, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 108.04 m<sup>2</sup> en tres niveles y una superficie de 848.60 m<sup>2</sup> a conservar, rehabilitar, adecuar, restaurar, modificar y el proyecto de intervención para un **edificio de 9 viviendas en 4 niveles (P.B. + 4 niveles), con una altura de 13.00 metros al piso terminado de la cumbrera, una superficie de construcción de ampliación sobre el nivel de banquetta de 477.91 m<sup>2</sup>, para una superficie total de construcción considerando la superficie existente por conservar 1,218.47 m<sup>2</sup>.** -----
- Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/856/2021 de fecha 01 de junio de 2021, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la modificación al proyecto aprobado en el oficio SEDUVI/DGOU/ SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3716/2019, consistente en **demoliciones parciales al interior de la edificación existente de 108.4 m<sup>2</sup> sin afectar la estructura; conservación y adecuación de la edificación existente en 2 niveles (P.B. + 1 nivel) con un superficie de construcción 772.80 m<sup>2</sup>. Incluyendo la restauración de fachada principal, y ampliación de tres niveles a partir del 2° nivel de la edificación existente, con una superficie de construcción de 823.53 m<sup>2</sup>, para un total de 5 niveles (P.B +1 nivel original de rehabilitación y 3 niveles de ampliación) con una altura a nivel de losa terminada de 15.00 m, y superficie total de construcción incluyendo la superficie existente por conservar de 1,564.09 m<sup>2</sup> s.n.b, documental que fue presentada por el particular.** -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-104-SOT-81

- Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2967/2022 de fecha 11 de octubre de 2022, mediante el cual esa Dirección emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/856/2021 de fecha 1 de junio de 2021, para llevar a cabo la modificación al proyecto de intervención en el inmueble de mérito, descrita en el párrafo que antecede; documental que fue presentada por el particular. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/0324/2023, la Dirección General de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc, informo que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia, por lo que, mediante oficio AC/DGODU/0323/2023 de fecha 07 de febrero de 2023, esa Dirección solicitó a la Dirección General de Gobierno de la citada Alcaldía, realizar la visita de verificación en materia de construcción correspondiente al inmueble en comento. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 28 de septiembre de 2022, personal especializado en funciones de verificación ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/573/2022, mismo que se encuentra en substanciación. -----

En razón de lo anterior, de las documentales que obran en el expediente, una persona que se ostentó como apoderado legal del inmueble ubicado en Avenida Sonora número 195, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc manifestó que se realizan trabajos de remodelación en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, no obstante lo anterior, durante los reconocimientos de hechos se identificaron trabajos consistentes en la preparación de cimbra y varilla expuesta para el armado de castillos como ampliación de los niveles existentes, aunado a que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que se incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento iniciado en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/573/2022 para el inmueble de mérito, considerando lo determinado en la presente resolución, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, y de ser el caso, instrumentar nueva visita de verificación, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, corroborar que los trabajos que se ejecutan en el inmueble investigado correspondan a lo autorizado en el oficio 1150-C1074 con fecha de 05 de julio de 2021, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Por último, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación: densidades de construcción, número de viviendas y porcentaje de área libre) al inmueble objeto de investigación, a efecto de corroborar que los trabajos que se ejecutan en el inmueble objeto de investigación se apeguen a lo autorizado por las autoridades administradoras del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, es decir, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de 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, así como a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, e imponer en su caso, las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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, 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 Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida Sonora número 195, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/15m/20/ (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Asimismo, 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 y le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos se observó un inmueble preexistente de dos niveles de altura con características arquitectónicas relevantes con tres accesos, **no se identificó letrero con información de obra**, se observó la entrada y salida de trabajadores de la construcción así como emisiones sonoras derivadas de los trabajos de obra; durante las diligencias se identificó desde una de las ventanas de planta alta trabajos consistentes en apertura de vanos al interior y en la azotea del inmueble **se constató la preparación de cimbra y varilla expuesta para el armado de castillos para la ampliación de los niveles existentes**. -----

3. Los trabajos que se ejecutan en el inmueble de mérito cuentan con autorización en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

4. Corresponde a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, **corroborar que los trabajos que se ejecutan en el inmueble investigado correspondan a lo autorizado en el oficio 1150-C1074 con fecha de 05 de julio de 2021**, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

5. Los trabajos de intervención que se ejecutan en el inmueble objeto de investigación **no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc**, por lo que se incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México. -----

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, **concluir el procedimiento iniciado en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/573/2022 para el inmueble Avenida Sonora número 195, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, considerando lo determinado en la presente resolución, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, y de ser el caso, instrumentar nueva visita de verificación, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

7. A efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México **instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación: densidades de construcción, número de viviendas y porcentaje de área libre) al inmueble ubicado en Avenida Sonora número 195, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, a efecto de corroborar que los trabajos que se ejecutan se apeguen a lo autorizado por las autoridades administradoras del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, es decir, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de 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, así como a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, e imponer en su caso, las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



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-104-SOT-81

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

----- **RESUELVE** -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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. -----

IGPI/RAOT/IAE