



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-101-SOT-72

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 JUN 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-IO-101-SOT-72, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 09 de noviembre de 2021, 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, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes número 389, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 17 de diciembre de 2021.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

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

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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



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

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

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

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros de altura, 22.5 % mínimo de área libre.

Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

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

En relación con lo anterior, esta Entidad recibió copia electrónica de conocimiento del oficio 1063-C/0987 de fecha 22 de junio de 2021, dirigido al Alcalde en Cuauhtémoc, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual refiere que derivado de una denuncia vecinal presentada ante esa dependencia, se desprende lo siguiente:



Expediente: PAOT-2021-IO-101-SOT-72

"(...) una vez realizadas una búsqueda en los archivos institucionales, sobre las *intervenciones físicas de demolición* que se ejecutan de manera paulatina en el inmueble conocido como Edificio Lara ubicado en la avenida Insurgentes Sur número 389 en la colonia Hipódromo, alcaldía Cuauhtémoc, construcción incluida en la Relación de INBAL de inmuebles con Valor Artístico; solicitamos su valioso apoyo para el resguardo del patrimonio artístico inmueble en la demarcación a su digno cargo con lo siguiente:

Es del interés del INBAL, que se preserve este inmueble por considerarlo un ejemplo representativo y relevante de la arquitectura civil de su época: construido hacia 1900 como vivienda unifamiliar. En este orden de ideas, le comunico que, hasta el momento, no existen antecedentes de solicitud o emisión de resolución alguna para realizar intervenciones físicas de ningún tipo en el inmueble que nos ocupa (...) respetuosamente les requerimos girar sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que se lleve a cabo la visita de verificación y suspensión inmediata de las intervenciones físicas que se realizan, así como la notificación al interesado de contactarse con esta dependencia federal para la aclaración del caso (...)" .

En el mismo sentido, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0980/2021 de fecha 24 de junio de 2021, el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó en relación al edificio denominado "LARA", ubicado en Avenida Insurgentes número 389, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc lo siguiente:

"(...) El inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial (...) por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; además, la edificación está incluida en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (...) es de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y está enlistado en el IX ANEXO "Listado de Elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el número consecutivo 454 de la pág. 205 del Programa Delegacional (...)" .

En razón de lo anterior, y a fin de evitar o detener la consumación irreparable que daña el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo de fecha 23 de junio de 2021, 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 y el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en cuyo punto **PRIMERO** se ordenó imponer como acción precautoria la **Suspensión de las Actividades** constructivas que se realizan en el inmueble objeto de investigación.

En cumplimiento al Acuerdo antes referido, el 24 de junio de 2021, se procedió a la imposición de la medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, toda vez que se constató lo siguiente:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-101-SOT-72

"(...) Consta el inmueble de dos cuerpos constructivos, localizados en los extremos oriente y poniente del predio (...). Planta baja y/o primer nivel: se constata que los aplanados fueron retirados (...) se identifican vestigios de elementos estructurales demolidos y el reforzamiento a través de elementos metálicos y concreto armado, se constata la renivelación de pisos, la apertura de vanos y la cancelación de algunos preexistentes (...) Se constata la existencia de residuos sólidos de manejo especial producto de demolición en costales dispersos en la superficie del predio (...) así como costales con material de construcción (arena, tezontle y gravilla) y bultos de cemento (...) la barda de la calidancia sur localizada entre los cuerpos constructivos fue sujeta a ampliación a través de marcos de concreto muros de tabique. En el extremo poniente del predio se observa una excavación de aproximadamente 15 metros de largo, 1.40 de profundidad y 3.40 de ancho, esta se encuentra en sus lados con un armado de varilla de 3/8, así como una preparación de cimbra (...) Segundo nivel (S.N.B) Se constata la implementación de muros divisorios (...) refuerzos estructurales (...) marcos de concreto, trazado de instalaciones y apertura de vanos para ventanas (...) Tercer nivel (S.N.B) Se constata la implementación de refuerzos estructurales en marcos de concreto armado y elementos metálicos, apertura de vanos y trazado de instalaciones (...) En la azotea del inmueble se constata la existencia de 2 cubas de escalera de acceso a la misma (...) salida de ductos para instalaciones y pretiles a base de ladrillo aligerado y castillos y trabes (...)".

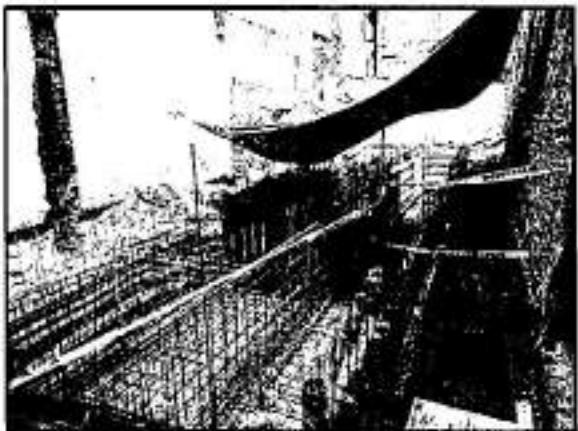


Imagen: Excavación de aproximadamente 15 metros de largo, 1.40 de profundidad y 3.40 de ancho, esta se encuentra en sus lados con un armado de varilla de 3/8, así como una preparación de cimbra; tomada durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de junio de 2021.



Imagen: Retiradas de aplanados y vestigios de demolición de elementos estructurales; tomada durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de junio de 2021.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-101-SOT-72



Imagen: Bovate localizado en la colonia del sur, entre los cuerpos constructivos, con trabajos de ampliación e invasión de muros de concreto; obra de tabique. Tomado durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de junio de 2021.



Imagen: Implementación de muros divisorios, refuerzos estructurales con bloques en mezcla de concreto, del corredor tránsito de instalaciones; tomada durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de junio de 2021.



Imagen: Implementación de medida preventiva en el inmueble investigado por parte de PAOT/CDMX, tomado en fecha 24 de junio de 2021.



Adicionalmente, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende lo siguiente:

1. De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, le aplica la zonificación directa HCS/36m/22.50/90 (Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros de altura, 22.50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 90m<sup>2</sup>).

2. Le aplica la siguiente normatividad:

- Normas Generales de Ordenación:
  - 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
  - 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles.
  - 19. Estudio de Impacto Urbano y número.
- Normas de Ordenación Particulares:
  - Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS).
  - Porcentaje de área libre por Predio.
  - Fusión de Dos o Más Predios, Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H).
  - Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio.
  - Calculo del Número de Viviendas Permitidas.
  - Edificaciones Nuevas que Colindan con un Edificio Catalogado.
  - Construcción de Rampas en Banquetas para Acceso a Estacionamiento en los Edificios.
  - Ampliación de Construcciones Existentes.
  - De la Tabla de Usos Permitidos.
  - Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales.

3. Se encuentra dentro de área de conservación patrimonial y cuenta con las siguientes catalogaciones:

- Inmueble afecto al patrimonio cultural artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, adicionalmente, colinda al norte con el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur 393, los cuales son afectos al patrimonio cultural artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
- Se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial.
- Inmueble con nivel de protección 2, inmueble catalogado con valor relevante alterado.

Al respecto, y de conformidad con la atribución de esta Subprocuraduría de realizar actos de vigilancia para constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas se realizaron los reconocimientos de hechos



realizados en fechas 04 y 05 de agosto, así como 05 de octubre de 2021, en los que se hizo constar la continuidad de los trabajos constructivos pese a la medida precautoria impuesta por esta Entidad, así también se identificó que en el inmueble se impuso el estado de suspensión por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc.

En ese sentido, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-985-2021 de fecha 12 de agosto de 2021, informó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sobre la imposición de la medida precautoria impuesta por esta Entidad de conformidad con sus atribuciones en razón de las intervenciones mayores constatadas en el interior del inmueble; así también, se hizo de conocimiento que el particular continuó ejecutando la intervención constructiva en el inmueble patrimonial, pese a la medida impuesta por parte de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial.

Asimismo, mediante PAOT-05-300/300-986-2021 de fecha 12 de agosto de 2021, se hizo del conocimiento de la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la ejecución de la medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas al interior del inmueble impuesta por esta Entidad, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

Adicionalmente, derivado del Acuerdo de fecha 23 de junio de 2021, en el que se requirió la presentación de pruebas, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones y se cumpla con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, una persona que se ostentó como Representante Legal de la persona moral del propietario del inmueble objeto de investigación remitió los siguientes escritos:

1. Escrito de fecha 27 de octubre de 2021, ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría el mismo día, a través del cual se presentó copia certificada del instrumento notarial con el que se acreditó el interés jurídico, lo anterior a fin de poder promover en el procedimiento de investigación y cumplir cabalmente con lo solicitado, toda vez que se manifestó desconocer el origen de la visita realizada por esta Procuraduría.
2. Escrito de fecha 3 de enero de 2022, ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en misma fecha, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de Memoria Estado Actual, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Planos Arquitectónicos, Croquis de Ubicación y Escrito de fecha 17 de diciembre de 2021 dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc y solicitó se gire oficios a la Subdirección de Verificación y Reglamentos y Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de



Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a fin de que se le informe si existe algún procedimiento de verificación o sancionador al inmueble de mérito.

3. Escrito de fecha 7 de abril de 2022, remitido por correo electrónico de misma fecha, con el que se envió copia simple de las siguientes documentales: Oficio número 401.3S.1-2021/2239 de fecha 24 de noviembre de 2021, emitido por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el que se señala que el inmueble de mérito no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica; Solicitud de Visto Bueno ingresado mediante escrito en fecha 28 de marzo de 2022 ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0214/2022, de fecha 31 de enero de 2022, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble de mérito consistentes en: sustitución de aplanados, pisos y pintura, conclusión de cisterna en planta baja instalando losa tapa, sin alterar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble.
4. Correo electrónico enviado a esta Subprocuraduría en fecha 18 de mayo de 2022, mediante el cual remitió copia de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0220/2022, de fecha 12 de mayo 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.

En atención a los escritos referidos anteriormente, esta Subprocuraduría emitió los Acuerdos de fecha 21 de julio de 2022 y 22 de febrero de 2023, en los que se tuvo por acreditada su personalidad y por presentados y las documentales aportadas por el promovente para su respectivo análisis y valoración.

Al respecto, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6775-2022 de fecha 28 de julio de 2022, solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar sobre la emisión de los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0214/2022, de fecha 31 de enero de 2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0220/2022 de fecha 12 de mayo de 2022, adicionalmente se solicitó señalar si los trabajos constatados e informados a esa Dirección por parte de esta Procuraduría, se encuentran contemplados en los mismos, y en caso contrario, requerir al particular la regularización de los trabajos ejecutados en el lugar. En respuesta mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2362/2022, de fecha 18 de agosto de 2022, informó que cuenta con el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0214/2022 de fecha 31 de enero de 2022, en el que se emitió "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble aludido consistentes en: sustitución de



*aplanados, pisos y pintura, conclusión de cisterna en planta baja instalando fosa tapa (...)"*; y oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1299/2022 de fecha 02 de mayo de 2022, emitió una prevención para los trabajos de adecuación y remodelación; así también indicó que no emitió el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/02220/2022, de fecha 12 de mayo de 2022.

Aunado a lo anterior, en fecha 26 de agosto de 2022, el personal adscrito a esta Procuraduría, realizó en coordinación con personal de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, recorrido en el interior del inmueble investigado en el que se identificó la intervención constructiva ejecutada en el inmueble hasta ese momento.

Por su parte, mediante escrito de fecha 17 de enero de 2023, ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en misma fecha, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral del propietario del inmueble de mérito realizó diversas manifestaciones y exhibió entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva del Proyecto, en la que se describe que el proyecto consiste en la remodelación de un conjunto de departamentos en dos cuerpos constructivos, conformado por cuarenta y cinco departamentos, proyectados en 3 niveles: primer nivel para planta de acceso, tres locales comerciales, dos terrazas, 11 suites, 2 escaleras de servicio, una bodega, un cuarto de máquinas, un cuarto de acceso a cisterna, un cuarto eléctrico; segundo nivel para 17 suites cada una, mismas que se desarrollará dentro de un predio que cuenta con una superficie de 737.01 m<sup>2</sup>.-----
  - Memoria Descriptiva de Servicios Generales.-----
  - Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3290/2022 de fecha 4 de noviembre de 2022, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el que se emite dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la conservación, rehabilitación y adecuación interior para edificio de alojamiento (hoteles, moteles, albergues, alojamiento con desayuno) con 45 suites desarrollado en 3 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1, 708.05 m<sup>2</sup>, recuperación y restauración de fachada, lo único que se sustituirá son los cancelas existentes.-----
  - Oficio 1822-C/1364 de fecha 23 de noviembre de 2022, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el que se otorga visto bueno al proyecto de intervención que implica: la conservación, rehabilitación y adecuación al interior del inmueble de valor artístico, incluyendo la conservación y restauración de la fachada, indicando que al finalizar los trabajos el interesado deberá solicitar a ese Instituto el visto bueno de terminación de obra.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-101-SOT-72

- Planos Arquitectónicos con clave INT-01, INT-02, INT-03, INT-04, DET-01, DET-02, DET-03, DET-04, INS-ARQ-01, INS-ARQ-02, INS-ARQ-03, INS-ARQ-04, INS-ARQ-05, FAB-01, FAB-02, LB-01, LB-02, LAR-01, LAR-02, LEV-01, LEV-02, LEV-03, KEV-04, LEV-056, LEV-06 y LEV-07.

Adicionalmente, se solicitó "(...) el retiro de los sellos (...)"

Asimismo, mediante escrito de fecha 22 de febrero de 2023, ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en misma fecha, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral del propietario del Inmueble de mérito realizó diversas manifestaciones y exhibió copia certificada de los Instrumentos Notariales número 326, 703 protocolizado ante el notario público número 10 del entonces Distrito Federal y el número 28, 875 protocolizado ante el notario público número 152 del entonces Distrito Federal.

Por lo anterior, de las gestiones realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0462/2023 de fecha 14 de febrero de 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 en sus archivos obra el oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3290/2022 de fecha 4 de noviembre de 2022**, a través del cual esa Dirección emitió "[...] dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la conservación, rehabilitación y adecuación interior para edificio de alojamiento (hoteles, moteles, albergues, alojamiento con desayuno) con 45 suites desarrollado en 3 niveles (P.B. + 2 Niveles) con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,708.05 m<sup>2</sup>, recuperación y restauración de fachada, lo único que se sustituirá son los cancelos existentes (...)"

Asimismo, mediante oficio 0224-C/0163 de fecha 14 de febrero de 2023, a través del cual el Subdirector de Conservación e Investigación de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó a esta Subprocuraduría que emitió los siguientes oficios:

- **0919-C/0715 de fecha 21 de junio de 2022**, mediante el cual se informó al particular que para estar en posibilidades de emitir una opinión técnica para los trabajos de intervención en el inmueble de mérito se le solicitó "(...) copia simple del dictamen técnico favorable y planos arquitectónicos anexos emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público SEDUVI, así como la memoria descriptiva del proyecto con firma autógrafa de un Director Responsable de Obra, acompañada de copia simple del carnet vigente que lo acredite, indicando el procedimiento que garantice la protección e integridad física del inmueble de valor artístico ubicado en Av. Insurgentes núm. 389 en la colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc (...)"



- **1822-C/1364 de fecha 23 de noviembre de 2022**, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el que se **otorga visto bueno** al proyecto de intervención que implica: la **conservación, rehabilitación y adecuación al interior del inmueble de valor artístico, incluyendo la conservación y restauración de la fachada**. Al finalizar los trabajos el interesado deberá solicitar a ese Instituto el visto bueno de terminación de obra.

De la revisión de las documentales antes descritas y el acta circunstanciada de fecha 24 de junio de 2021, en la que se constató trabajos de intervención al inmueble de valor artístico y urbano arquitectónico; se desprende que los **trabajos ejecutados a la fecha consistentes en demolición parcial, modificación, reforzamiento estructural e incorporación de cisterna** corresponden con las autorizaciones aportadas en materia de conservación patrimonial para **conservación, rehabilitación y adecuación interior para edificio de alojamiento con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1, 708.05 m<sup>2</sup>, recuperación y restauración de fachada y sustitución de los canceles existentes**, en concordancia con el análisis de los planos arquitectónicos del proyecto con clave INT-01, INT-02, INT-03, INT-04, LB-01 y LB-02, correspondientes a las especificaciones de las intervenciones en la fachada del inmueble y las liberaciones para apertura de vanos para puertas y ventanas en muros de mampostería, de cancelería, herrería, reforzamiento conforme al proyecto estructural, así como, liberaciones (de muros de tablaroca, rampa de escaleras, de construcciones agregadas, de losas de concreto, de acabados en pisos, de celosía con aparejo de plomero, de cortinas metálicas, de pretils, de acabado impermeabilizante y entortado en azotea).

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

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo de fecha 22 de febrero 2023, con fundamento en el artículo 25 fracción I, IV bis y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, así como 110 de su Reglamento y, en aplicación supletoria, 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en cuyo punto **CUARTO** se ordena el levantamiento definitivo de la acción precautoria de suspensión total de las actividades constructivas, en el inmueble objeto de investigación, toda vez que los trabajos ejecutados a la fecha corresponden con las autorizaciones antes referidas en materia de conservación patrimonial, misma que se ejecutó el 23 del mismo mes y año.



Derivado de que en el oficio 1822-C/1364 de fecha 23 de noviembre de 2022, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el que se **otorga visto bueno** se indica que al finalizar los trabajos el interesado deberá solicitar a ese Instituto el visto bueno de terminación de obra, corresponde a dicho Instituto previo a otorgar el Visto Bueno de Terminación de Obra corroborar que los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble de mérito correspondan con los autorizados.

## 2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

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

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

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Al respecto, como se indicó en el apartado previo en fecha 24 de junio de 2021, personal adscrito a esta Subprocuraduría ejecutó la medida precautoria consistente en la **suspensión de actividades constructivas**, toda vez que se constató al interior del dicho inmueble **intervenciones mayores por los trabajos de construcción (demolición parcial, modificación y reforzamiento estructural)** del inmueble preexistente conformado por 3 niveles, sin presentar documental alguna que acredite la legalidad de los trabajos.



Expediente: PAOT-2021-IO-101-SOT-72

En este sentido, y de conformidad con la atribución de esta Subprocuraduría de realizar actos de vigilancia para constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas se realizaron los reconocimientos de hechos realizados en fechas 04 y 05 de agosto, así como 05 de octubre de 2021, en los que se hizo constar la continuidad de los trabajos constructivos pese a la medida precautoria impuesta por esta Entidad, así también se identificó que en el inmueble se impuso el estado de suspensión por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar el estado que guarda el procedimiento que derivó la suspensión de actividades en el predio objeto de investigación, así como, las irregularidades detectadas en el sitio, enviar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto. En respuesta, mediante oficio AC/DGG/L130/2021 de fecha 26 de agosto de 2021 remitió copia del oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/1759/2021, de fecha 26 de agosto de 2021 a través del cual la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras adscrita a esa Dirección indicó que con fecha 25 de mayo de 2020 personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a esa Alcaldía, ejecutó visita de verificación para construcción en el inmueble de mérito número AC/DGG/SVR/OVO/486/2020, en el cual colocaron sellos como medida cautelar; asimismo, en fecha 12 de agosto de 2021 se recibió en la Subdirección de Verificación y Reglamentos copia de la Resolución Administrativa número AC/DGJySL/RA-ARM/1340/2020 en la que en su resolutivo Quinto ordena el levantamiento definitivo del estado de suspensión de actividades que impera en el inmueble y se imponga el estado de clausura, por lo que en cumplimiento a lo ordenado en fecha 13 de agosto de 2021 se ejecutó el levantamiento del estado de suspensión de actividades definitivo AC/DGG/SVR/OC/244/2021 e imponiendo el estado de clausura AC/DGG/SVR/OC/271/2021.

Adicionalmente, derivado del requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas realizado por esta Subprocuraduría, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones y se cumpla con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, una persona que se ostentó como Representante Legal de la persona moral del propietario del inmueble remitió escritos de fecha 27 de octubre de 2021, 3 de enero y 07 de abril de 2022, mediante los cuales realizó diversas manifestaciones y aportó entre otros copia simple de las siguientes documentales:

1. Memoria Estado Actual.
2. Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico.
3. Planos Arquitectónicos y Croquis de Ubicación.
4. Escrito de fecha 17 de diciembre de 2021 dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.



Adicionalmente, mediante escrito de fecha 17 de enero de 2023, ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en misma fecha, manifestó que con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, los trabajos que se desarrollaron en el inmueble objeto de investigación cumplen para una manifestación por riesgo y no requieren de manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial por lo que exhibió entre otros, copia simple de los siguientes documentos: ---

- Memoria Descriptiva del Proyecto, en la que se describe que el proyecto consiste en la remodelación de un conjunto de departamentos en dos cuerpos constructivos, conformado por cuarenta y cinco departamentos, proyectados en 3 niveles: primer nivel para planta de acceso, tres locales comerciales, dos terrazas, 11 suites, 2 escaleras de servicio, una bodega, un cuarto de máquinas, un cuarto de acceso a cisterna, un cuarto eléctrico; segundo nivel para 17 suites cada una, mismas que se desarrollará dentro de un predio que cuenta con una superficie de 737.01 m<sup>2</sup>. ---
- Memoria Descriptiva de Servicios Generales. ---
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 00524 expedida en fecha 28 de junio de 2022, por la Alcaldía Cuauhtémoc, en la que se asigna al predio de mérito el número 389 de Avenida Insurgentes y señala que el inmueble se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. ---
- Escrito de fecha 13 de enero de 2023, ingresado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante el cual informa que los trabajos que se desarrollan en el inmueble objeto de investigación cumplen para una manifestación por riesgo con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---
- Planos Arquitectónicos con clave INT-01, INT-02, INT-03, INT-04, DET-01, DET-02, DET-03, DET-04, INS389-ARQ-01, INS-ARQ-02, INS-ARQ-03, INS-ARQ-04, INS-ARQ-05, FAB-01, FAB-02, LB-01, LB-02, LAR-01, LAR-02, LEV-01, LEV-02, LEV-03, KEV-04, LEV-056, LEV-06 y LEV-07. ---

En atención a los escritos referidos anteriormente, esta Subprocuraduría emitió los Acuerdos de fecha 21 de julio de 2022 y 22 de febrero de 2023, en los que se tuvo por acreditada su personalidad y por presentados y las documentales aportadas por el promovente para su respectivo análisis y valoración. ---

En relación con lo anterior, mediante oficio AC/DGOCU/00218/2023 de fecha 25 de enero de 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se toma de conocimiento sobre la continuación de los trabajos de remodelación en el inmueble de mérito y esa Dirección no tiene



inconveniente para que se realicen los trabajos para la conservación, rehabilitación y adecuación interior para edificio de alojamiento, recuperación y restauración de fachada, como se describe en los documentos que envió anexos al oficio en comento correspondientes a los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3290/2022 de fecha 4 de noviembre de 2022 y 1822-C/1364 de fecha 23 de noviembre de 2022. —

En conclusión, los trabajos de intervención en el inmueble objeto de Investigación consistentes en la conservación, rehabilitación y adecuación interior para edificio de alojamiento, recuperación y restauración de fachada, no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción, conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si ordenó el retiro de los sellos en el inmueble objeto de investigación, o en su caso, si el referido procedimiento administrativo fue impugnado y el estado que guarda el mismo. En caso contrario, llevar a cabo la reposición de sellos al inmueble de mérito.

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

## **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes número 389, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros de altura, 22.5 % mínimo de área libre; se localizan en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto, sujeto a la Norma de Ordenación número 4.

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



2. Durante los reconocimientos de hechos practicados por parte del personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, se hizo constar la intervención constructiva en el inmueble objeto de denuncia, la cual consistió en remoción de aplanados, reforzamientos estructurales a través de perfiles metálicos y concreto armado, renivelación de pisos, apertura de vanos y cancelación de preexistentes, ampliación en barda perimetral de colindancia e incorporación de castillos y a través en la misma, excavación con dimensiones aproximadas de 15 metros de largo, 1.40 de profundidad y 3.40 metros de ancho, la cual cuenta en su interior con armado de varilla y preparación de cimbra, incorporación de muros divisorios y trazado de instalaciones. -----
3. Esta Subprocuraduría en fecha 24 de junio de 2021 impuso como medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, --
4. Esta Subprocuraduría logró promover el cumplimiento voluntario con la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, toda vez que a partir de la imposición de la medida precautoria el particular obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, en específico la emisión del visto bueno mediante el oficio 1822-C/1364 de fecha 23 de noviembre de 2022 y dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3290/2022 de fecha 4 de noviembre de 2022, para que se realicen los trabajos para la conservación, rehabilitación y adecuación interior en el edificio de alojamiento, así como, la recuperación y restauración de fachada, sin afectar elementos estructurales del inmueble.-----
5. Mediante Acuerdo de fecha 22 de febrero de 2023, se ordenó el levantamiento definitivo de la acción precautoria de suspensión total de las actividades constructivas, en el inmueble objeto de investigación, toda vez que los trabajos ejecutados a la fecha corresponden con las autorizaciones tramitadas en materia de conservación patrimonial.-----
6. Derivado de que en el oficio 1822-C/1364 de fecha 23 de noviembre de 2022, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el que se **otorga visto bueno** se indica que al finalizar los trabajos el interesado deberá solicitar a ese Instituto el visto bueno de terminación de obra, corresponde a dicho Instituto previo a otorgar el Visto Bueno de Terminación de Obra corroborar que los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble de mérito correspondan con los autorizados.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si ordenó el retiro de los sellos en el inmueble objeto de investigación, o en su caso, si el referido procedimiento



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-101-SOT-72

administrativo fue impugnado y el estado que guarda el mismo. En caso contrario, llevar a cabo la reposición de sellos al inmueble de mérito.

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

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

----- RESUELVE -----

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

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

**TERCERO.** - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/ESP/GBM