



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 MAY 2017

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-02-SOT-02 y acumulado PAOT-2017-1276-SOT-553, relacionado con la investigación de oficio y la denuncia realizadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 5 de enero de 2017, el 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 ordenamiento territorial, por las obras que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Oaxaca número 85, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2017.-----

Con fecha 2 de mayo de 2017, 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, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Oaxaca número 85, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de mayo de 2017.-----

Para la atención de la presente investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó de las gestiones realizadas a la persona denunciante 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de





México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, 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 (zonificación)

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, de la que se desprende que le aplica la zonificación HC 6/20 M (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) y se localiza en área de conservación patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable 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.-----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado por tapiales sin ostentar letrero con datos de la obra, así también, se constató que fue demolido el inmueble preexistente, y se ejecutan trabajos de obra nueva consistentes en armado de losa y columnas del primer nivel, sin colar.-----

Con el objeto de identificar la superficie total del predio y determinar el área libre, área de desplante, superficie de construcción y número de viviendas, permitidas conforme a la zonificación aplicable, personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultó el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende que el predio cuenta con una superficie de 200 m².-----

En este sentido, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (HC 6/20), que a su vez se multiplica por el número de niveles, se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (60%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (288.8 m ²) x número de niveles (4) = superficie total de construcción
200 m ²	6	40 m ²	160 m ²	(160)(6)= 960 m ²





De esa tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de 960 m², en 6 niveles, desplantados en 160 m² y área libre de 40 m².-----

En materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/475/2017, de fecha 24 de marzo de 2017, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de mérito se localiza en área de conservación patrimonial de conformidad con el Programa delegacional antes descrito y por lo tanto sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, asimismo, que el inmueble está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y en el IX listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano con número consecutivo 6383 página 244 del Programa Delegacional referido.-----

Adicionalmente, indicó que se localizó el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1974/2015, de fecha 20 de agosto de 2015, en el que se informa de la condición en materia de protección cultural urbano, requiriendo información complementaria a fin de proseguir con la evaluación de la eventual intervención en el inmueble.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en el predio objeto de investigación en materia de desarrollo urbano (área de conservación patrimonial), e imponer medidas cautelares a los trabajos de construcción a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables.---

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

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

Asimismo, **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 de monumentos a que se refiere la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la Ciudad de México o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la del Instituto Nacional de Bellas Artes, en los ámbitos de su competencia.**-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó un predio





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-02-SOT-2
y acumulado PAOT -2017-1276-SOT-553

delimitado por tapiales, sin ostentar letrero con datos de la obra, en el que se ejecutó la demolición del inmueble preexistente y realizan trabajos de obra nueva consistentes en armado de varilla para columnas y losa del primer nivel.-----

En ese sentido, mediante oficio 0382-C/0212 de fecha 24 de febrero de 2017, la Directora del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble objeto de investigación está incluido en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, asimismo, que se registra el oficio 0306-C/0143 de fecha 15 de febrero de 2012, **en el que se señala que no es viable considerar el proyecto presentado que implica la demolición total del inmueble conservando únicamente la fachada**, en consecuencia se emitieron diversos oficios de solicitud de verificación y suspensión de obras dirigidos a la autoridad delegacional en Cuauhtémoc, en atención a diversas quejas vecinales y visitas técnicas realizadas por el personal técnico de ese Instituto.-----

Los trabajos ejecutados correspondientes a la demolición del inmueble preexistente no se contó con Licencia de Construcción Especial, Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, ni Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Al respecto, esta Entidad solicitó al Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia, toda vez que no cuenta con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes para los trabajos de construcción por ser un inmueble incluido en la Relación de Inmuebles del INBA, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, el Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias, planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas que acrediten las actividades de construcción ejecutadas en el predio denunciado; mediante oficio DGODU/615/2017, de fecha 28 de febrero de 2017, informó que se realizó una búsqueda en la base de esa Dirección, se localizó las siguientes documentales, Solicitud del Instituto Nacional de Bellas Artes de fecha 8 de mayo de 2015, con número de tramite INBA-00-02, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional, con folio número 876/2016, con fecha de expedición 28 de mayo de 2015 y Registro de Manifestación de Construcción tipo "A" número RCUA-007-2015, con vigencia de fecha 15 de julio de 2015 al 15 de julio de 2016, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetas	Uso
RCUA-007-15	204.79 m ²	116 m ² equivalente 56.64 %	88.79 m ² equivalente al 43.35 %	116 m ²	1	Habitacional



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780, ext. 13400

Página 4 de 7



En este sentido, en el proyecto se contempla una edificación destinada a uso habitacional en un nivel de altura, una superficie de área libre de 88.79 m² equivalente al 43.35%, una superficie total de construcción de 116 m², lo que se apega a la zonificación aplicable.-----

No obstante lo anterior, el proyecto en ejecución no cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación Territorial, **realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" número RCUA-007-2015**; de conformidad en los artículo 246 y 256 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 predio ubicado en Calle Oaxaca número 85, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HC 6/20 M (Habitacional con Comercio en planta baja, **6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre**) y se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo tanto 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.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se demolió el inmueble preexistente y se realizaron trabajos de obra nueva consistentes en armado de varilla para losa y columnas del primer nivel, sin ostentar letrero con datos de la obra.-----
3. El inmueble demolido está incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2017-IO-02-SOT-2
y acumulado PAOT -2017-1276-SOT-553**

4. Para los trabajos de demolición no se contó con Licencia de Construcción Especial, Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
5. El proyecto en construcción (obra nueva), se realiza al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo A, número RCUA-007-2015, vigente del 15 de julio de 2015 al 15 de julio de 2016, para la ejecución de obra nueva destinada a una **vivienda, en un nivel** de altura, una superficie libre de 88.79 m² equivalente al 43.35 % y una superficie máxima de construcción de **116 m²**, por lo que el proyecto se apega la zonificación aplicable. Sin embargo, no contó con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes para dicho trámite.-----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en el predio objeto de investigación en materia de desarrollo urbano (área de conservación patrimonial) respecto a los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, y resolver conforme a derecho.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) en el predio objeto de denuncia, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación Territorial, **realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" número RCUA-007-2015;** de conformidad en los artículo 246 y 256 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe 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: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 7



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 persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

Así lo proveyó y firma por el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/IGP/GBM

