## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a once de febrero de dos mil ocho.----------

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5° fracciones I y X, 6° fracción III, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracciones III y IV, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2006-336-SPA-221, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

## ANTECEDENTE

Con fecha 9 de mayo de 2006, el ciudadano Ricardo Tortolero Peña presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de denuncia el cual fue ratificado el nueve de mayo del mismo año, mediante el cual denuncia que (...) *el inmueble marcado con el número 51 de la calle de Reynosa, recientemente ha sido demolido por quien responde al nombre de Arq. Jean Paul Lemaitre Román y que también se ostenta bajo la denominación comercial "Espacio y Arquitectura" (...) que en el inmueble demolido se ha puesto un letrero que dice Licencia de Construcción Especial número 6/06/041/2006, con número de folio 000674, con vigencia del 22 de marzo de 2006 al 22 de septiembre de 2006 (...) y haciendo del conocimiento a los vecinos que se va ha construir un edificio multifamiliar de varios pisos, razón por la cual el compareciente y los vecinos de la calle Reynosa (...) nos inconformamos* [por la construcción del edificio plurifamiliar, [solicitando] *su intervención (...) a efecto de que se verifique si la licencia de construcción de dicho inmueble ha sido otorgada mediante los trámites administrativos idóneos y si existe la autorización de uso de suelo para edificaciones multifamiliares en la calle de Reynosa No. 51 (...) dicho inmueble se encuentra catalogado (...) por el Instituto Nacional de Bellas Artes (...) durante el transcurso del año 2005* [el mismo arquitecto] *procedió a demoler el inmueble marcado con el número 45 de la calle Reynosa.*----

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/200/DESSRA/3209/2006 de fecha dieciocho de mayo de 2006, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones Ambientales, bajo el expediente número PAOT-2006-336-SPA-221; el Acuerdo se notificó mediante oficio número PAOT/200/DESSRA/3210/2006.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/200/DESSRA/3209/2006, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató que (...) *el numero 51 de la calle Reynosa, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, es un lote baldío en el cual se encontraba una obra en proceso y en lugar visible se observó un letrero que contenía la siguiente información:*

*Licencia de Construcción Especial No. 6/06/041/2006 - Folio 000674 - Uso Habitacional- Dirección Reynosa No. 51. - Col. Hipódromo Condesa - Del. Cuauhtémoc - México D.F. Vigencia 22 de marzo del 2006 al 22 de septiembre de 2006 - Director responsable de obra (D.R.O.) Ing Roberto Aguilar Barrera – No. de Registro 1363. Asimismo, se observó un edificio de condominios en el número 45 de la misma calle, de seis niveles aparentemente nuevo, el cual ostentaba los característicos banderines para promocionar su venta.*----------

Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/3792/2006 de fecha 15 de junio de 2006, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, informara si en las construcciones realizadas en los inmuebles motivo de la denuncia existen antecedentes legales al respecto y si contaban con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, requiriendo copia de los mismos.

Al respecto, con fecha 30 de junio de 2006, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número JUDEL/501/2006 de fecha 29 del mismo mes y año a través del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que *(...) de conformidad con lo establecido en el artículo 124 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, la Dirección a mi cargo no cuenta con la documentación solicitada y por ende carece de competencia para atender su petición.*----------

Mediante oficios PAOT/200/DESSRA/3793/2006 y PAOT/200/DESSRA/5048/2006 de fechas 15 de junio y 11 de agosto, ambos de 2006, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informara si contaba con antecedentes de las autorizaciones en materia de impacto ambiental y urbano, si emitió licencia o manifestación de construcción para los inmuebles en comento, y de ser así proporcionara copia de las mismas y de los certificados de zonificación de uso de suelo presentados para dicho trámite. Asimismo, informara si los predios en cuestión se encontraban catalogados como patrimonio cultural, y de ser así si presentaran el dictamen técnico de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). De igual forma, se le indicó, practicara una visita de verificación en los domicilios antes señalados, en virtud de que las obras en cuestión presuntamente han provocado hundimientos y podrían afectar a los inmuebles contiguos, e informara del resultado de la misma.

Al respecto, con fecha 27 de septiembre de 2006, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGODU/2217/2006, de fecha del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que *(...) anexo al presente (...) Licencia de Construcción Especial para Demolición Autorizada con No. 6/06/041/2006 con vigencia del 22 de marzo al 22 de septiembre de 2006 y Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva con registro No. 1/06/085/2006 RCUB-081-2006 y vigencia del 15 de mayo de 2006 al 16 de mayo de 2008 para el predio ubicado en el No. 51 y Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva No. 1/06/171/2004 RCUB-111-2004 y vigencia del 20 de agosto de 2004 al 20 de agosto de 2006, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con folio No.*

*26253, opinión de proyecto colindante a inmueble catalogado con oficio No. 101.4/1072/04, informe emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes con No. de folio 01314, en donde informan que el inmueble no se encuentra incluido en la relación de dicho Instituto, estos documentos fueron expedidos, para el inmueble marcado con el No. 45 (...).*

De las documentales anexadas al escrito antes referido, se describe lo relevante para los predios que nos ocupan:

Reynosa número 45

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades folio No. 26253 de fecha 17 de mayo de 2005, del cual se desprende que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" la zonificación es Habitacional (H) con 15 metros de altura máxima, 20 % mínimo de área libre y 90 $m^2$ mínimos por vivienda en una superficie máxima de construcción de 716 $m^2$. Asimismo, dicho predio está catalogado con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere de autorización del INBA y en el caso de estar considerado con valor patrimonial requiere opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

2. Registro de la Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Ventanilla Única de la Delegación Cuauhtémoc, con número de registro RCUB-0111-04 del día 20 de agosto de 2004 y vigencia al 20 de agosto del 2006, para la construcción de 4 viviendas en una superficie total de 179 $m^2$.

3. Oficio número 101.4/1072/04 de fecha 9 de julio de 2004 emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos adscrita a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del cual emitió *opinión favorable para la construcción de 4 departamentos en 5 niveles (P.B. + 4 niveles), con una altura máxima de 15 metros...*

4. Solicitud de información con número de folio 01314 de fecha 19 de julio de 2004, referente a si el citado inmueble es considerado con valor artístico, documental presentada ante la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes, en el cual esa entidad señala que el predio en comento no colinda con inmuebles de valor artístico, ni se encuentra en zona patrimonial y no está incluido en la relación del INBA.

Reynosa número 51

1. Licencia de construcción especial registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Cuauhtémoc con No. 6/06/041/2006, con fecha vigencia del 22 de marzo al 22 de

septiembre de 2006, a través de la cual se autoriza la demolición de una superficie total de 315.18 $m^2$.

2. Registro de la Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Ventanilla Única de la Delegación Cuauhtémoc, con número de registro RCUB-081-2006 del día 15 de mayo de 2006 y vigencia hasta el 15 de mayo del 2008, para la construcción de 3 viviendas con 6 cajones de estacionamiento, en un predio con superficie de 204.39 $m^2$ y una superficie total por construir de 588.43 $m^2$. ----------

Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/3794/2006 de fecha 15 de junio de 2006, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si los inmuebles motivo de la denuncia cuentan con algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo o si existen antecedentes legales de los mismos, así como documentación relativa a las autorizaciones en materia del impacto ambiental y urbano. Asimismo si los inmuebles que existían en los numerales 45 y 51 de la calle Reynosa estaban catalogados como patrimonio cultural, y de ser así informara si presentaron el dictamen técnico respectivo.

Al respecto, con fecha 5 de julio de 2006, se recibió en esta Subprocuraduria el oficio número DGDU.06/DCDURT/730 de fecha 3 del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección de Control de Desarrollo Urbano y Regularización Territorial adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó entre otros elementos lo siguiente: *(...) que como resultado de una búsqueda exhaustiva en nuestros archivos se concluye que no existen antecedentes de solicitud alguna de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio ubicado en* [Reynosa número 51, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Coyoacán].

Asimismo, con fecha 31 de julio de 2006, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número D-96-DRPP/2.0.0/0788/2006 de fecha 24 del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que *(...) se constató que se expidió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio No. 26253, de fecha de expedición 17 de mayo de 2004, para el predio ubicado en calle Reynosa No. 45, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc; asimismo, se expidió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio No. 41018, de fecha de expedición 15 de agosto de 2005, para el predio ubicado en calle Reynosa No.51, Colonia Hipódromo Condesa, delegación Cuauhtémoc. Por otra parte con relación a las autorizaciones de impacto urbano y si dichos predios se encontraban catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes, sería necesario solicitar a la Dirección General de Control de Desarrollo Urbano y Regularización Territorial, así como a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentales la información al respecto.*----------

Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/4153/2006 de fecha 30 de junio de 2006, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este organismo descentralizado. Aunado a lo anterior, es procedente señalar que se mantuvo comunicación con la persona denunciante durante la investigación, informándole de las acciones realizadas para la atención de la denuncia.----------

Con fecha 16 de agosto de 2006, se recibió copia del oficio número D-96/DPEDU/1.0.0/1815 de fecha 6 de julio del mismo año, suscrito por la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano dirigido a la Directora General de Administración Urbana, ambas Direcciones adscritas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde se le remite oficio número PAOT/200/DESSRA/3794/2006, por considerarlo asunto de su competencia.

Al respecto, con fecha 7 de septiembre de 2006, se recibió el oficio D-96/DPEDU/1.0.0/2289 de fecha 25 de agosto del mismo año, a través del cual la Dirección de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que *(...) mediante oficio No. 101.4/1290/06 (...) la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos dependiente de dicha Dirección General informó a esta Dirección que los Inmuebles de referencia se localizan en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, catalogados por esta Secretaría en consideración de su valor arquitectónico, sujetos a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular número 4 de áreas de actuación referente de las Áreas de Conservación Patrimonial (...).*----------

Con fecha 9 de enero de 2008, personal de esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de hechos, levantando el acta circunstanciada respectiva, en donde se especifica que (...) *se observó una construcción en proceso; en el cual se encuentra un letrero que contiene la siguiente información: "MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B NO. RCUB-081-2006 FOLIO 01769 OBRA NUEVA USO HABITACIONAL DIRECCIÓN REYNOSA no. 51 COL. HIPODROMO CONDESA DEL. CUAUTÉMOC MEX. D.F. vigencia 15 de mayo 2006 al 15 de mayo del 2008 (D.R.O.) ING. ROBERTO AGUILAR BARRERA No. de registro 1363.*----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De lo expresado por la parte denunciante, del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría de Protección Ambiental, así como de los informes emitidos por las autoridades que auxiliaron a esta entidad durante la investigación de los hechos denunciados, se corroboró la existencia de un edificio de condominios en el número 45 de la calle Reynosa, Colonia Hipódromo Condesa, en la Delegación Cuauhtémoc, mientras que en el 51 de la misma calle se encuentra con actividades de construcción.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señala que quienes pretendan llevar a cabo una obra o instalación pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas aplicables en el Distrito Federal, que en el caso que nos ocupa es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

Al respecto, esta Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si los predios en comento contaban con los Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades para la construcción de vivienda plurifamiliar, a lo que esa autoridad informó que se emitió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico con folio No. 26253, de fecha de expedición 17 de mayo de 2004 para el predio ubicado en el número 45 de la calle Reynosa y el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico con folio No. 41018, de fecha 15 de agosto de 2005 para el predio ubicado en el número 51 de Reynosa ambos en la Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc; razón por la cual la construcción de viviendas en los predios objeto de la denuncia, no contraviene lo establecido en el artículo 22, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

De igual forma, en el artículo 41 B de la Ley antes referida, se indica que los propietarios que pretendan construir y/o modificar inmuebles catalogados como artísticos por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), o registrados por la Secretaría con valor patrimonial, deberán obtener las autorizaciones de estas entidades respectivamente. Aunado a lo anterior, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala que (...) *está prohibida la ejecución de nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal y, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.*

Razón de lo anterior, del informe de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se desprende que los inmuebles denunciados se localizan en área de conservación patrimonial y están catalogados por esa Secretaría como de valor arquitectónico, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que previo a la ejecución de obras de construcción es necesario registrar la

manifestación de construcción; y en la fracción II del artículo 51 del citado Reglamento indica que para usos habitacional hasta 10,000 $m^2$ se debe presentar la Manifestación de Construcción tipo "B".

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó respecto del inmueble ubicado en Reynosa 45, Colonia Hipódromo Condesa de esa demarcación territorial, que existe en sus archivos la opinión favorable para la construcción de 4 departamentos en 5 niveles, emitida por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda; el informe emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes con folio 01314, en el cual mencionan que el citado predio no está incluido en la relación de dicho Instituto; asimismo, cuenta con el registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-0111-04 de fecha 20 de agosto de 2004. Es así que la obra que se realizó en el predio señalado no contraviene las disposiciones establecidas en los artículos 41 B de la Ley de Desarrollo Urbano, 47 y 51 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Finalmente, del informe de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc se desprende que el inmueble ubicado en Reynosa 51, Colonia Hipódromo Condesa de esa demarcación territorial, emitió la licencia de construcción especial número 6/06/041/2006 con fecha 22 de marzo de 2006, mediante la cual se autorizó la demolición de una superficie total construida de 315.18 $m^2$, así como el registro de la Manifestación de Construcción tipo "B" RCUB-081-2006 de fecha 15 de mayo de 2006 y con nueva vigencia del 15 de mayo 2006 al 15 de mayo de 2008 para la construcción de 3 viviendas en 3 niveles con 6 cajones de estacionamiento, en una superficie total por construir de 588.43 $m^2$; por lo que es de observarse que la obra que se realizó en el predio señalado no incumple lo establecido en los artículos 47 y 51 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Existen elementos que permiten a esta Subprocuraduria concluir que en los inmuebles ubicados en Reynosa números 45 y 51, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, cuentan con la documentación que acredita la legalidad de su construcción, tales como el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, Registro de la Manifestación de Construcción, Oficio de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI en donde se emite opinión favorable para la construcción de 4 departamentos en 5 niveles, con altura máxima de 15 metros, Licencia de Construcción Especial y el informe emitido por el INBA en donde se menciona que el predio citado no colinda con inmuebles de valor artístico ni se encuentra en zona patrimonial.----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los articulo 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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

**SEGUNDO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo.----------

**TERCERO.-** Notifíquese personalmente la presente Resolución a la parte denunciante, así como a los CC. titulares de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría Desarrollo Urbano y Vivienda, así como de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado la Subprocuradora de Protección Ambiental Mónica Viétnica Alegre González, de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------



MVAG/FJRM/EGG/JEB.