

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-54-SOT-46

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 2020**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-54-SOT-46, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de septiembre de 2019, la Titular de esta Procuraduría emitió el Acuerdo mediante el cual se ordenó a esta Subprocuraduría llevar a cabo la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 26 de septiembre de 2019. -----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS y VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. --

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

En el presente expediente, se investigaron presuntos incumplimientos en materia de construcción, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, protección a colindancias y fusión de predios, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, modificación y protección a colindancias), conservación patrimonial y fusión de predios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.



De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/7/20** (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, se encuentra incluido en el Listado de Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y es colindante con los inmuebles ubicados en Álvaro Obregón número 150 y Chihuahua 163 también incluidos en dicho Listado, por lo que adicionalmente, requiere de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles, cuenta con 9 ventanas y un acceso vehicular en planta baja, no cuenta con letrero que indique la realización de actividades de construcción (obra nueva y/o demolición), no se observaron actividades de construcción ni se percibieron emisiones sonoras que indicaran la realización de dichas actividades, por una ventana del segundo nivel se puede observar que cuenta con un patio central en la parte posterior ya que se observa al menos un individuo arbóreo, así mismo, desde un resquicio del predio colindante (Álvaro Obregón 150) se observó que una barda del segundo nivel del predio ubicado en Álvaro Obregón 152 fue demolido y actualmente se encuentra cubierto por tapiales de madera. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Poseedor, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten la legalidad de la obra. -----

En razón de lo anterior, mediante escrito de fecha 25 de octubre de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 01 de noviembre de 2019, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del inmueble, presentó como medio probatorio, los siguientes documentos: ---

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 63555-151LOFE18 de fecha 25 de octubre de 2018, el cual certifica la zonificación HO/7/20. -----
2. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3778/2018 de fecha 20 de septiembre de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 339.08 m² en dos niveles y la conservación, reparación de una superficie de 347.97 m² con dos niveles y la ampliación de la obra nueva para comercio, oficinas y 18 departamentos en 7 niveles, con alturas de 6.72 y 25.62 metros al piso terminado de la azotea. -----
3. Oficio número 2690-C/1746 de fecha 5 de octubre de 2018 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el cual contiene Visto Bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble, entre los ejes (A-F y 9-10), la crujía entre los ejes (D-E y 3-5) y

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-54-SOT-46

fachada interior entre los ejes (5-9), incluyendo la conservación de la huella del patio central, sin excavación alguna y la restauración de las fachadas principal e interiores; con la posibilidad de integrar obra nueva sobre la azotea del inmueble, remetida 4.00 metros del paño de la fachada principal y 3.40 de la fachada interior lateral. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo que el inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, colinda con los inmuebles ubicados en Avenida Álvaro Obregón número 150 y con el número 163 de la Calle Chihuahua, todos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y dentro de sus archivos cuenta con los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/3778/2018 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2943/2019 y proporcionó copia de la memoria descriptiva del proyecto autorizado. -----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble de interés se encuentra incluido en la relación del INBAL de inmuebles con valor artístico y cuenta dentro de sus archivos con el oficio número 2690-C/1746, y proporcionó copia de la memoria descriptiva de los trabajos autorizados. -----

De la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de la presentada por quien se ostentó como representante legal del propietario del predio, en el inmueble se realizaron intervenciones en el inmueble consistentes en la demolición parcial. -----

En conclusión, en materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, el predio cuenta con Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que autorizan la demolición parcial de 339.08 m² en dos niveles y la conservación, reparación de una superficie de 347.97 m² con dos niveles y la ampliación de la obra nueva para comercio, oficinas y 18 departamentos en 7 niveles, con alturas de 6.72 y 25.62 metros al piso terminado de la azotea. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el expediente administrativo instaurado para el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

2.- En materia de construcción (demolición, modificación y protección a colindancias) y fusión de predios.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles, cuenta con 9 ventanas y un acceso vehicular en planta baja, no cuenta con letrero que indique la realización de actividades de construcción (obra nueva y/o demolición), no se observaron actividades de construcción ni se percibieron emisiones sonoras que indicaran la realización de dichas actividades, por una ventana del segundo nivel se puede observar que cuenta con un patio central en la parte posterior ya que se observa al menos un individuo arbóreo, así mismo, desde un resquicio del predio colindante (Álvaro Obregón 150) se observó que



una barda del segundo nivel del predio ubicado en Álvaro Obregón 152 fue demolido y actualmente se encuentra cubierto por tapiales de madera.-----

En este sentido a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta únicamente con Licencia de Construcción Especial número 6/06/025/2019 para la demolición parcial en dos niveles, con una superficie a demoler de 339.08 m²; Prórroga de Licencia de Construcción Especial número 6/06/081/2019 con vigencia hasta el 24 de septiembre de 2019, Constancia de alineamiento y número oficial folio 001376/2017; Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3778/2018; Visto Bueno número 2690-C/1746 y Memoria descriptiva autorizada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

De la información proporcionada por dicha Dirección General, se desprende que en el predio se pretende la demolición parcial de una superficie de 339.08 m² en dos niveles así como la construcción de un edificio de 7 niveles para albergar en los primeros 3 niveles comercio y oficinas y en los 4 niveles restantes 18 departamentos, no obstante, hasta el momento no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que, previo al inicio de los trabajos de construcción (obra nueva), el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, de la información proporcionada se desprende que se pretende la fusión del predio investigado con el ubicado en Calle Álvaro Obregón número 150, situación que se presume de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no obstante no se cuenta con documentación que corrobore dicha situación.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, revisar que los datos y documentos presentados por el particular para el registro de Manifestación de Construcción sean acordes con el proyecto autorizado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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, 85 fracción X y 89 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 Álvaro Obregón número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/7/20** (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)-----

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-54-SOT-46

cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, se encuentra incluido en el Listado de Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y es colindante con los inmuebles ubicados en Álvaro Obregón número 150 así como Chihuahua 163 también incluidos en dicho Listado, por lo que adicionalmente, requiere de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles, cuenta con 9 ventanas y un acceso vehicular en planta baja, no cuenta con letrero que indique la realización de actividades de construcción (obra nueva y/o demolición), no se observaron actividades de construcción ni se percibieron emisiones sonoras que indicaran la realización de dichas actividades, por una ventana del segundo nivel se puede observar que cuenta con un patio central en la parte posterior ya que se observa al menos un individuo arbóreo, así mismo, desde un resquicio del predio colindante (Álvaro Obregón 150) se observó que una barda del segundo nivel del predio ubicado en Álvaro Obregón 152 fue demolida y actualmente se encuentra cubierto por tapiales de madera.-----
3. Cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para la demolición parcial de 339.08 m² en dos niveles y la conservación, reparación de una superficie de 347.97 m² con 2 niveles y la ampliación de la obra nueva para comercio, oficinas y 18 departamentos en 7 niveles, con alturas de 6.72 y 25.62 metros al piso terminado de azotea, superficie de construcción total considerando la existente y la ampliación sobre nivel de banquetta de 2, 732.63 m² y una superficie bajo nivel de banquetta de 165.57 m² para cisterna, bodegas y cuartos de máquinas. -----
4. Cuenta con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para el proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-F y 9-10), la crujía entre los ejes (D-E y 3-5) y la fachada interior entre los ejes (5-9), incluyendo la conservación de la huella del patio principal, sin excavación alguna y la restauración de las fachadas principal e interiores, con la posibilidad de integrar obra nueva sobre la azotea del inmueble remetida 4.00 metros del paño de la fachada principal y 3.40 de la fachada interior lateral. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el expediente administrativo instaurado para el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 152, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----



6. El predio investigado, cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición parcial de una superficie de 339.08 m² en dos niveles; no obstante, hasta el momento de emisión del presente instrumento, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción aprobado por la Alcaldía Cuauhtémoc para la incorporación de obra nueva.
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, revisar que los datos y documentos presentados por el particular para el registro de Manifestación de Construcción sean acordes con el proyecto autorizado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de las 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: -----

----- **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 Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.-----

JANC/MAB/PRME