

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 MAR 2018**

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, 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-109-SOT-97, relacionado con la investigación de oficio realizada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de octubre 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 de intervención que se llevan a cabo en el inmueble conocido como "Edificio Asturias", ubicado en Avenida Nuevo León número 100, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 17 de octubre 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 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 conservación patrimonial) y construcción (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: -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial del



Expediente: PAOT-2017-IO-109-SOT-97

entonces Distrito Federal el 15 de julio de 2010, dispone en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del 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 asigna la zonificación HM 24/20 (Habitacional Mixto, 24 metros de altura, 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 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 investigación, 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 la existencia de un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles de altura, en el último nivel se observan trabajos de ampliación correspondientes a la colocación de una estructura metálica y techumbre que va de la fachada a la parte posterior del predio, con un avance del 90%.-----

En materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/DGAU/CGDAU/DPCU/0621/2018, de fecha 8 de febrero de 2018, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo al polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo", por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, con nivel de protección 1. Está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría e incluido en el listado de inmuebles que conforma el Anexo IX. Elementos del Patrimonio Cultural Urbano del Programa Delegacional con el número 4676.-----

Adicionalmente, indicó que se localizó el dictamen técnico favorable SEDUVI/CGADU/DPCU/1445/2014, de fecha 16 de julio de 2014, en materia estrictamente de conservación patrimonial para la conservación, adecuación, rehabilitación, incluyendo la restauración de la fachada en 507.17 m² para los usos pretendidos consistentes en: liberaciones, integraciones de muros; tapiado y apertura de vanos, colocación de muros divisorios; sustitución de instalaciones hidráulica, eléctrica sanitaria, gas, voz y datos; colocación de muebles sanitarios, de cocina y puertas; escalera. Ampliación de 159.46 m² con carácter de reversible, exenta de la construcción original, que abarca el patio principal, a base de materiales ligeros, con basamentos fabricados en concreto armado, placas precoladas y láminas de policarbonato, muros a base de Panel W o similar, varilla y malla electrosoldada con aplanados de mortero, de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados.



Por su parte, mediante oficio 1744-C/0866, de fecha 8 de agosto de 2017, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, informó que el inmueble está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del INBA, asimismo, que otorgó el visto bueno al proyecto presentado, que implica realizar trabajos de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble (7-18 y 1-10) y la restauración de la fachada.-----

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó mediante oficio DGODU/0336/2018, de fecha 12 de febrero de 2018, que para el predio de mérito, se localizó Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-026-2015 para ampliación y modificación, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	Uso
RCUB-026-2015	300 m ²	243.50 m ² equivalente 81.17 %	56.50 m ² equivalente al 18.83 %	666.63 m ² (159.46 m ² ampliación y 507.17 m ² modificación)	3	Habitacional Mixto

Para el trámite del Registro de Manifestación se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 82078-151REV14, expedido en fecha 20 de noviembre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HM/24m (Habitacional Mixto, 24 metros de altura), cabe mencionar que dicho Certificado se encuentra en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para su consulta.-----

Cabe mencionar que en la Memoria descriptiva de Proyecto presentada ante la Delegación Cuauhtémoc, en que se especifica que el proyecto se trata de la intervención en un edificio patrimonial catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes para su conservación en términos: de restauración, sustitución y adecuación. La remodelación y adecuación consistirá en trabajos que corresponden a las categorías de restitución, sustitución y liberación según sea el aspecto. El inmueble será conservado realizándose trabajos de adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores, así como la restauración de la fachada principal y una ampliación que abarca el patio principal a la fachada por medio de la colocación de una estructura ligera con características de reversibilidad.-----

En conclusión, el inmueble de mérito se ubica en Área de Conservación Patrimonial con nivel de protección 1, está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; para los trabajos de intervención y ampliación que se ejecutan en el inmueble se cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad



Expediente: PAOT-2017-IO-109-SOT-97

de México, visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y registro de manifestación de Construcción tipo B para los trabajos de ampliación, sin omitir que el proyecto se apega a la zonificación aplicable.-----

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 Avenida Nuevo León número 100, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM 24m (Habitacional Mixto, 24 metros de altura, 20 % mínimo de área libre); le aplica la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación patrimonial, 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 y/o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio **82078-15**, expedido en fecha 20 de noviembre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en el que se certifica la zonificación antes descrita.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles de altura, en el último nivel se observan trabajos de ampliación consistentes en la colocación de una estructura metálica de la fachada a la parte posterior del predio, con un avance del 90 % aproximadamente.-----
3. El inmueble de mérito se ubica en Área de Conservación Patrimonial con nivel de protección 1, está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/1445/2014 en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, para los trabajos de conservación, rehabilitación, restauración de fachada y ampliación de 159.46 m².-----



Expediente: PAOT-2017-IO-109-SOT-97

4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-026-2015, con vigencia al 7 de abril de 2017, para la intervención en un edificio patrimonial catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes en términos: de restauración, sustitución y adecuación. En el que se conservara el inmueble rehabilitación de los espacios interiores y exteriores, así como la restauración de la fachada principal y una ampliación de 159.46 m², lo que se apega a la zonificación asignada en el Programa Parcial antes descrito.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con registro RCUB-026-2015, previo a otorgar el aviso de uso y ocupación.-----

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 persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, a la Dirección General de Administración Urbana a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

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 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

