



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1274-SOT-520

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 MAY 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1274-SOT-520, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de abril de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y en materia de construcción (ampliación) en el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de abril de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) como son la Ley de Desarrollo Urbano, y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley de Aguas todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo.

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: niveles)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se constataron trabajos de construcción consistentes en la ampliación del inmueble preexistente de 4 niveles de altura y preparación de un 5to nivel del inmueble preexistente, observando letrero con datos de la obra.

Cabe señalar que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros o 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima 90 m²).

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1274-SOT-520

competencia, se exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra en el inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales para acreditar los trabajos de construcción que se realizan en el predio, por lo que mediante escrito presentado en fecha 15 de mayo de 2019, una persona quien dijo ser el representante legal presentó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1372 de fecha 24 de agosto de 2017; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-001-2018 con vigencia del 10 de enero de 2018 al 10 de enero de 2021; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1889-151DIAL19 de fecha 16 de enero de 2019; Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0747/2018 de fecha 21 de febrero de 2018; oficio 2432-C/1496 de fecha 23 de noviembre de 2017; memoria descriptiva y planos arquitectónicos.

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **292.50 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-001-2018 con vigencia del 10 de enero de 2018 al 10 de enero de 2021, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros ó 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima 90 m²), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre m ²	Desplante m ²	Sup. Max. Const. m ²	Niveles
292.50	H/15m/20/90	58.50	20	234.00	80

Asimismo, de las documentales que integran en el expediente al rubro citado, se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 71502-151OLJO17 de fecha 10 de noviembre de 2017, que señala la zonificación citadas en el párrafo anterior.

En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 71502-151OLJO17 de fecha 10 de noviembre de 2017, lo que se apegue a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo.

a) Conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, al predio objeto de la denuncia le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. El inmueble investigado está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de inmuebles con valor artístico.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta para el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido mediante oficio con números SEDUVI/CGDAU/DPCU/2723/2016 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0747/2018, de fechas 26 de septiembre de 2016 y 21 de febrero de 2018, para llevar a cabo para el proyecto de demolición parcial, conservación, rehabilitación y adecuación,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1274-SOT-520

incluyendo la restauración de la fachada y ampliación para 9 viviendas en 5 niveles (2 sótanos, más planta baja, más 4 niveles) y un local para galería (33.60 m²), modificación, rehabilitación y adecuación incluyendo fachada, entre los ejes (A-H) y (1-3) con una superficie de 84.77 m², dando una superficie total de construcción con ampliaciones de 1,064.85 m² sobre nivel de banqueta. -----

Asimismo, la entonces Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes emitió para el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, los oficios números 2316-C1399 y 2432-C/1496 de fechas 17 de octubre de 2016 y 23 de noviembre de 2017, en los que se autorizó la propuesta de intervención presentada, que implica la conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-H) y (1-3), de acuerdo al plano presentado número DEM.01, incluyendo el rescate y restauración de la fachada. -----

En virtud de lo anterior, en el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc se lleva a cabo la ampliación del inmueble preexistente, para lo cual contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo para el proyecto de demolición parcial, conservación, rehabilitación y adecuación, incluyendo la restauración de la fachada y ampliación para 9 viviendas en 5 niveles (2 sótanos, más planta baja, más 4 niveles) y un local para galería (33.60 m²), modificación, rehabilitación y adecuación incluyendo fachada, entre los ejes (A-H) y (1-3) con una superficie de 84.77 m², resultando una superficie total de construcción con ampliaciones de 1,064.85 m² sobre nivel de banqueta, por parte de la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, asimismo, contó con visto bueno en el que se autorizó la propuesta de intervención presentada, que implica la conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-H) y (1-3), de acuerdo al plano presentado número DEM.01, incluyendo el rescate y restauración de la fachada por parte del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

2.- En materia de construcción (ampliación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se constataron trabajos de construcción consistentes en la ampliación del inmueble preexistente de 4 niveles de altura y preparación de un 5to nivel del inmueble preexistente, observando letrero con datos de la obra. -----

Cabe señalar que el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, señala que no se podrán ejecutar obras o instalaciones de cualquier naturaleza, sin recabar previamente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Bellas Artes, en los ámbitos de su competencia. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales para acreditar los trabajos de construcción que se realizan en el predio, por lo que mediante escrito presentado en fecha 15 de mayo de 2019, una persona quien dijo ser el representante legal presentó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1372 de fecha 24 de agosto de 2017; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-001-2018 con vigencia del 10 de enero de 2018 al 10 de enero de 2021; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1889-151DIAL19 de fecha 16 de enero de 2019; Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número de oficio



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1274-SOT-520

SEDUVI/CGDAU/DPCU/0747/2018 de fecha 21 de febrero de 2018; oficio 2432-C/1496 de fecha 23 de noviembre de 2017; memoria descriptiva y planos arquitectónicos. -----

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta para el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-001-2018 con vigencia del 10 de enero de 2018 al 10 de enero de 2021, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 71502-151OLJO17 de fecha 10 de noviembre de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 71502-151OLJO17	RCUB-001-2018
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	292.50 m ²	292.50 m ²
Niveles	5	5
Superficie libre	58.50 m ² (20%)	60.78 m ² (20.78%)
Superficie de desplante	234.00 m ² (80%)	231.72 m ² (79.22%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,170.00 m ²	1,008.62 m ²
Número de viviendas		9
Cajones de estacionamiento		18
Sótanos		2

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-001-2018 con vigencia del 10 de enero de 2018 al 10 de enero de 2021, para un proyecto de 9 viviendas de 5 niveles, superficie de terreno de 292.50 m², superficie de desplante de 231.72 m² (79.22%), área libre de 60.78 m² (20.78%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,008.62 m², lo que se apegue a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo. -----

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, 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se constataron trabajos de construcción consistentes en la ampliación del inmueble preexistente de 4 niveles de altura y preparación de un 5to nivel del inmueble preexistente, observando letrero con datos de la obra. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros ó 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima 90 m²). Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1274-SOT-520

Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. El inmueble investigado está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de inmuebles con valor artístico.

3. Mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, esta Subprocuraduría exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales para acreditar los trabajos de construcción que se realizan en el predio, por lo que mediante escrito presentado en fecha 15 de mayo de 2019, una persona quien dijo ser el representante legal presentó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1372 de fecha 24 de agosto de 2017; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-001-2018 con vigencia del 10 de enero de 2018 al 10 de enero de 2021; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1889-151DIAL19 de fecha 16 de enero de 2019; Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0747/2018 de fecha 21 de febrero de 2018; oficio 2432-C/1496 de fecha 23 de noviembre de 2017; memoria descriptiva y planos arquitectónicos.
4. La entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio investigado con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de demolición parcial, conservación, rehabilitación y adecuación, incluyendo la restauración de la fachada y ampliación para 9 viviendas en 5 niveles (2 sótanos, más planta baja, más 4 niveles) y un local para galería (33.60 m²), modificación, rehabilitación y adecuación incluyendo fachada, entre los ejes (A-H) y (1-3) con una superficie de 84.77 m², resultando superficie total de construcción con ampliaciones de 1,064.85 m² sobre nivel de banqueta, lo que se apegue a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo.
5. La entonces Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes emitió para el predio ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, los oficios números 2316-C1399 y 2432-C/1496 de fechas 17 de octubre de 2016 y 23 de noviembre de 2017, en los que se autorizó la propuesta de intervención presentada, que implica la conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-H) y (1-3), de acuerdo al plano presentado número DEM.01, incluyendo el rescate y restauración de la fachada.
6. El predio ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 71502-151OLJO17 de fecha 10 de noviembre de 2017, lo que se apegue a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo.
7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta para el predio ubicado en Avenida Ámsterdam número 90, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-001-2018 con vigencia del 10 de enero de 2018 al 10 de enero de 2021, para un proyecto de 9 viviendas de 5 niveles, superficie de terreno de 292.50 m², superficie de desplante de 231.72 m² (79.22%), área libre de 60.78 m² (20.78%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,008.62 m², lo que se apegue a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1274-SOT-520

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: -----

----- R E S U E L V E -----

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. -----

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. -----

JELN/MBC/BOP