



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-408-SOT-97

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 DIC 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-408-SOT-97, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación) por las actividades que se realizan en Avenida México número 107, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de abril de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 3 niveles, en donde al interior se escucha lo que al parecer son trabajos de obra. Al frente del inmueble se observa un letrero donde se señala que se realizan trabajos de remodelación y ampliación, el encargado señala que la obra será de departamentos.-----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-410-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 08 de mayo de 2015. Mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 15 de mayo del año 2015, el arrendatario del inmueble desahogó el requerimiento. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, respectivamente, así como a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5265 0780 ext 13621
Página 1 de 6



Expediente: PAOT-2015-408-SOT-97

Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-2752-2015 de fecha 26 de junio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía los estrados de esta Subprocuraduría.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Desarrollo Urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Por otra lado, el artículo 65 de La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que en el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano, entre otros, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-408-SOT-97

tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

Por Áreas de Conservación Patrimonial se entienden aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley en comento. -----

A su vez, el artículo 66 del mismo instrumento, dispone que los programas y la reglamentación de la Ley en cita, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial y las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

Por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 67 del mismo ordenamiento, la Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y Vivienda vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, asigna al predio relacionado con la presente investigación la zonificación **H/15m** (Habitacional, 15mts de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo habitacional se encuentra permitido. -----

Al respecto, mediante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se observaron actividades referentes a remodelación y ampliación del inmueble, el encargado de la obra señaló que el uso que se le dará al inmueble es habitacional. -----

La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, señaló que emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto presentado, al proyecto de conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores, para el inmueble objeto de denuncia. -----

La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que otorgó el visto bueno para el proyecto de conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble incluyendo la restauración de la fachada. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México D.F.
paot.mx
T 5265 0780, ext 13621
Página 3 de 6



Construcción (remodelación y ampliación)

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

El artículo 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. -----

El artículo 234 del citado Reglamento, establece que las obra de ampliación sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso de suelo y la nueva densidad o intensidad o ocupación del suelo, y además, cumplan con los requerimientos que establece la Ley de Desarrollo Urbano y ese Reglamento. -----

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en Avenida México número 107, colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15m** (Habitacional, 15mts de altura, 20% mínimo de área libre), conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la colonia Hipódromo, así como que le aplica la Norma 4 de Ordenación referente a "Áreas de conservación Patrimonial".-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles y una altura aproximada de 10.5 metros, en donde al interior se realizan trabajos de obra. Al frente del inmueble se observa un letrero donde se señala que se realizan trabajos de remodelación y ampliación con Manifestación de construcción Tipo B, para restauración, con Registro RCUB-031-2014, el encargado señala que la obra será de departamentos.-----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que cuenta con Manifestación de construcción Tipo B, para restauración, con Registro RCUB-031-2014, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30610-151GAJO13 con vigencia al 15 de abril de 2017, Constancia de Alineamiento y número oficial con folio 1453 con fecha de autorización 27 de septiembre de 2013, Memoria Técnico Descriptiva, Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0031/2014 de fecha 14 de enero de 2014.-----

En conclusión, los trabajos de remodelación y ampliación realizadas en el inmueble objeto de denuncia contaron con los documentos pertinentes, registrados ante la Delegación Cuauhtémoc, así como





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-408-SOT-97

Dictamen autorizando la intervención de remodelación en el inmueble, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, señaló que se otorgó el visto bueno para el proyecto de conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble, incluyendo la restauración de la fachada.-----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en Avenida México número 107, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15m** (Habitacional, 15mts de altura, 20% mínimo de área libre). Le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que cualquier intervención requerirá Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles y una altura aproximada de 10.5 metros, en donde al interior se realizan trabajos de remodelación y ampliación, el encargado señala que el uso será habitacional.-----
3. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto objeto de investigación. -----
4. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes, otorgó el visto bueno para el proyecto de conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble incluyendo la restauración de la fachada.-----
5. Los trabajos de remodelación y ampliación ejecutados en el inmueble objeto de denuncia, contaron con Manifestación de construcción Tipo B, para restauración, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30610-151GAJO13, Constancia de Alineamiento y Número Oficial. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado, de conformidad con el artículo 65 del Título Cuarto Capítulo IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----





Expediente: PAOT-2015-408-SOT-97

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 del Distrito Federal. -----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

EMG/IGP/IGC/FR

