## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 29 OCT 2014 ----------

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-2013-2719-SOT-1270 y acumulados PAOT-2013-2730-SOT-1271, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---------

### ANTECEDENTES

Con fecha 12 de noviembre de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia que en "(...) *el inmueble ubicado en Fernando Montes de Oca número 56* (...) *Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc* (...) *ha sido modificado de manera estructural* (...) *no obstante que se encuentra enclavada en zona* (...) *patrimonial* (...) *en este predio se habilitara algún establecimiento* (...)".----------

Adicionalmente, en fecha 12 de noviembre de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia que en "(...) *el inmueble ubicado en Fernando Montes de Oca número 56* (...) *Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc (...) ha sido modificado de manera estructural* (...) *no obstante que se encuentra* (...) *en zona* (...) *patrimonial* (...) *en este predio se habilitara algún establecimiento* (...)".--

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la instalación de un establecimiento mercantil, construcción y modificación de un inmueble ubicado en Área de Conservación Patrimonial que se lleva a cabo en Calle Fernando Montes de Oca Numero 56, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 02 de diciembre de 2013, vía correo electrónico.----------

Mediante Acuerdo de fecha 12 de noviembre de 2013, admitió a trámite y acumulo la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la instalación de un establecimiento mercantil y construcción (modificación de un inmueble ubicado en área de conservación patrimonial) en el predio ubicado en Calle Fernando Montes de Oca número 56, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 15 de enero de 2014, vía correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO, de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del

inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en donde se hizo constar lo siguiente:--

**Reconocimiento de hechos de 28 de noviembre de 2013**: "(...) *Se observa un inmueble de 3 niveles de altura, donde en lo que corresponde al 2 y 3 nivel se observan trabajos de construcción y personas al interior, no obstante que en los accesos al predio de mérito así como en los muros del mismo se observan sellos de suspensión de actividades colocados por el INVEA mismo que tienen como dato 'Expediente INVEADF/OV/DUYUS/3257/293'* (...)".----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 15 de enero de 2014:** "(...) *Se observa un inmueble en obra negra de 3 niveles* [con] *sellos de suspensión de actividades así mismo no se percibe actividad al interior. En la entrada principal del inmueble se observa colocado la notificación por instructivo de la resolución administrativa SCI/RA/943/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013* (...)".----------

**Reconocimientos de hechos de fecha 13 de octubre de 2014:** "(...) *Se observa un inmueble en obra negra de 3 niveles de altura, donde al momento de la presente no se constataron trabajos de construcción así mismo se observan sellos de suspensión de actividades y un letrero que informa que el inmueble se encuentra en renta* (...)".----------

**Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas**

Se giró oficio de fecha 27 de noviembre de 2013, al Propietario Poseedor y/o Representante Legal del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, mismo que no fue posible notificar en virtud de que no se atendió la diligencia:----------

**Requerimientos a las autoridades**

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (Consulta al Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) De la consulta efectuada se constató que el inmueble cuenta con la **zonificación H/3/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 01 vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno); adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la **Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación** referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; **permitiéndose la construcción de 4 viviendas**. ----------

A la *Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (of. PAOT-05-300/300-301-2014, de fecha 16 de enero de 2014) Dictamen para la modificación del predio de mérito por encontrarse dentro de área de conservación patrimonial. Al respecto mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0083/2014, de fecha 20 de enero de 2014, informo

que en fecha 26 de agosto de 2013 se ingresó por Ventanilla Única de esa Secretaria solicitud de Aviso para intervenciones Menores en Predios o Inmuebles en Área de Conservación Patrimonial.----------

*A la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc*.- (of. PAOT-035-300/300-300-2014, de fecha 16 de enero de 2014) Remitir copia certificada de la resolución administrativa SCI/RA/943/2013, de fecha 27 de noviembre de 2013. Mediante oficio SCI/12/2014, de fecha 17 de enero de 2014, remitió copia certificada de la resolución solicitada.----------

*A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc* .- (of. PAOT-05-300/300-299-2014, de fecha 16 de enero de 2014) Consulta del expediente que se hubiera formado con motivo de la obra nueva que se realiza en el predio de mérito. Mediante oficio DGODU/000572/2014, de fecha 05 de febrero de 2014, informo que no se cuenta con antecedentes de lo solicitado.----------

*A la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-1758-2014 de fecha 11 de abril de 2014; of. PAOT-05-300/300-5497-2014 de fecha 17 de octubre de 2014) Remitir copia simple de la resolución administrativa emitida dentro del expediente INVEADF/OVDUYUS/3257/2013 en relacionado con los hechos denunciados, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.----------

**Informe a las personas denunciantes**

Mediante oficios PAOT-05-300/310-950-2014 y PAOT-300/310-951-2014, ambos de fecha 20 de octubre de 2014, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a sus escritos de denuncia, notificados en la misma fecha vía correo electrónico.----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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.----------

Asimismo, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2009, al predio ubicado en Calle Fernando Montes de Oca Numero 56, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la

zonificación H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda cada 50 m2 de terreno), mismo que se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial.----------

Al respecto en fechas 28 de noviembre de 2013, 15 de enero y 13 de octubre de 2014, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, llevó a cabo las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que en el predio de mérito se desplanta un elemento constructivo de 3 niveles sin que se constatara un uso distinto al establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. No obstante lo anterior se observaron sellos de suspensión de actividades colocados por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3257/2013. ----------

En razón de lo anterior, se solcito al referido Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, remitiera la resolución administrativa que al efecto hubiere emitido dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/3257/2013, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.----------

En ese tenor esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimiento en materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo), toda vez que no se constató actividad distinta a la establecida para el predio de mérito por el Programa Delegacional Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, sin embargo corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, remitir la resolución administrativa emitida dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/3257/2013.----------

**Construcción (obra nueva) y afectación de un inmueble en área de Conservación Patrimonial**

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, señala que la normatividad aplicable establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ---

En virtud de lo anterior, los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, prevén 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. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional. ----------

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 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. ----------

A su vez, el artículo 87 del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las materias de construcción y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento. ----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2009, al predio ubicado en al predio ubicado en Calle Fernando Montes de Oca Numero 56, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda cada 50 m2 de terreno), mismo que se encuentra **ubicado en Área de Conservación Patrimonial**, por

lo que es objeto de aplicación de la Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, es decir, el predio por encontrarse en un área con valor arqueológico, artístico o cultural, requiere de atención para mantener y potenciar sus valores, así como conservar, proteger y mejorar las zonas de valor patrimonial. La norma en cuestión dispone, en su numeral 4.1, que para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, **es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.----------

Derivado de los reconocimientos de hechos efectuados en fechas 28 de noviembre de 2013, 15 de enero y 13 de octubre de 2014, personal adscrito a esta Entidad, constató la construcción de un inmueble en obra negra de 3 niveles, así como la notificación por instructivo de la resolución administrativa SCI/RA/943/2013, de fecha 27 de noviembre de 2013.----------

Al respecto por solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informo que no cuenta con documentales que amparen la legalidad de los trabajos de obra que se realizan en el predio de mérito.----------

Aunado a lo anterior se solicitó a la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, remitir copia certificada de la resolución administrativa SCI/RA/943/2013, de fecha 27 de noviembre de 2013. Misma que fue remitida mediante oficio SCI/12/2014, de fecha 17 de enero de 2014, de la cual se desprende en su resolutivo SEGUNDO imponer multa equivalente al 5% del valor de los trabajos constructivos de ampliación, en virtud de que no se contaron con documentales que amparen la legalidad de los trabajos realizados.----------

Ahora bien, por lo que respecta, a afectación de un inmueble catalogado, como ya se mencionó al ubicarse el predio de mérito en área de conservación patrimonial, le aplica la aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. En ese sentido la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informo mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0083/2014, de fecha 20 de enero de 2014, que en fecha 26 de agosto de 2013 se ingresó por Ventanilla Única de esa Secretaria solicitud de Aviso para intervenciones Menores en Predios o Inmuebles en Área de Conservación Patrimonial, del cual se desprende que solamente se realizarían trabajos de pintura sin afectar elementos estructurales.----------

En conclusión, se constataron incumplimientos en materia de construcción, en virtud de que de las constancias que obran en el expediente se colige que los trabajos realizados en el predio se realizaron sin contar con Registro de Manifestación de Construcción y dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, razón por la cual fue impuesta la sanción de 5% del valor de los trabajos constructivos de ampliación, en el resolutivo SEGUNDO de la resolución administrativa SCI/RA/943/2013, de fecha 27 de noviembre de 2013, emitida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.----------

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. Al predio ubicado en **Calle Fernando Montes de Oca número 56, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc**, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2009, le corresponde la **zonificación** H/3/20/M (Habitacional, **4 niveles máximo de altura**, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 $m^2$ de la superficie del terreno), permitiéndose la construcción de 4 viviendas; adicionalmente, por encontrarse dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la **Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación** referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

2. De los reconocimientos de hechos realizados, se constató la existencia de un inmueble en etapa de obra negra de 3 niveles, con sellos de suspensión de actividades colocados por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

3. No se constató un uso distinto al establecido a la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, para el predio denunciado.----------

4. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, remitir la resolución administrativa emitida dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/3257/2013. ----------

5. Existe incumplimiento en materia de **construcción**, toda vez que no se contó con Registró Manifestación de Construcción, así mismo se incumplió con los requisitos dispuestos por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (dictamen técnico en materia de conservación patrimonial), contraviniendo la Norma General de Ordenación número 8 y la Norma de Ordenación 4 "Áreas de Conservación Patrimonial", incumpliendo los artículos 1°, 48, 76 y 121 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

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 qué 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 del Distrito Federal. ----------

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

**TERCERO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

**CUARTO.-** 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 triplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

EMG/IGP/RAGT