



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 OCT 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 fracciones II y 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-2015-1173-SOT-409, relacionado con las denuncia presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de abril 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: "(...) Hay una construcción sin permisos en la calle Tonalá 20 (...) se está construyendo un tercer piso adicional dañando un inmueble catalogado que se presume serán oficinas o restaurante (...)", esto en el predio ubicado en Calle Tonalá número 20, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 27 de abril de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (afectación de un inmueble catalogado) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Tonalá número 20, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. Dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico a la persona denunciante. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de abril de 2015: "(...) se observa un inmueble consistente en planta baja y un primer nivel (...) así como 7 sellos de clausura impuestos por la delegación Cuauhtémoc, mismos que señalan DC/DGJYG/SUR/OVO/602/2014 06/02/2015. No se constatan trabajos de construcción ni personas laborando al interior (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de junio de 2015: "(...) se observa un cuerpo constructivo de 2 niveles donde al momento de la presente diligencia no se observan trabajos de construcción, sin embargo sobre la fachada de dicho inmueble se pueden observar sellos de clausurado, colocados por la Delegación





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1173-SOT-409

Cuauhtémoc con número de expediente DC/DGJYG/SUR/OVO/601/2014, con fecha 6 de febrero de 2015. Adicionalmente en el segundo nivel se observa que existen muros parcialmente construido igualmente que columnas inconclusas (...)" -----

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 en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Calle Tonalá número 20, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H4/20/ (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre). Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, inmueble colindante con inmueble con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2274-2015, de fecha 22 de mayo de 2015) Informar si el predio de mérito se encuentra catalogada y en su caso proporcionar Visto Bueno u Opinión Técnica para los trabajos de obra nueva. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1384/2015, de fecha 22 de junio de 2015, esa Dirección informó que mediante el similar, SEDUVI/CGDAU/DPCU/0888/2014 de fecha 13 de mayo de 2014, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revisión estructural y determinar daños en el inmueble, restructuración de fachada y rodapié, rehabilitación de muros, pisos y plafones de acuerdo con la memoria descriptiva presentada. Así mismo, señalo que en un recorrido efectuado en la zona por personal técnico adscrito a esa Dirección, se observaron que en el predio de mérito se ejecutaban trabajos adicionales, no aprobados, razón por la cual mediante oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/144/2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/145/2015, ambos de fecha 22 de enero de 2015, solicito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respectivamente realizar visitas de verificación.-----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.- (of. PAOT-05-300/300-2275-2015, de fecha 22 de mayo de 2015). Visto Bueno u Opinión Técnica para los trabajos de obra nueva. Mediante oficio 1215-C/0677, de fecha 16 de junio de 2015, esa Dirección informó lo siguiente:-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5295 0780 ext. 13621
Página 2 de 8



"(...) esta construcción cuenta con Declaratoria de Monumento Artístico, con decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de marzo del 2006, así mismo se anexan copias de los siguientes documentos.

- *Oficio 0307-C/151 del 12 de febrero de 2015, esta Dirección autorizo las obras de intervención mayor al proyecto presentado.*
- *Oficio 0187-C/0098 del 23 de enero de 2015, dirigido al Director General de Jurídico y Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, solicitando se lleve a cabo la verificación y suspensión urgente de obras no autorizadas en el proyecto aprobado por el INBA.*
- *Oficio 0367-C/0183 del 10 de febrero de 2015, dirigido al Director Asuntos Jurídicos del INBA, haciéndole un informe sobre los trabajos que se están ejecutando en el inmueble.*
- *Oficio 0461-C/0241 del 23 de febrero de 2015, dirigido al interesado, en el cual se informa que los trabajos no corresponden con el proyecto autorizado.*
- *Oficio 0832-C/0453 del 15 de abril de 2015, dirigido al interesado, en el cual se otorga la autorización los ajustes y modificaciones al proyecto ejecutado. (...)"-----*

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2272-2015, de fecha 22 de mayo de 2015) Registro de Manifestación de Construcción, planos arquitectónicos, memoria descriptiva, dictámenes técnicos que autoricen los trabajos de obra nueva. Mediante oficio DGODU/001599/2015, de fecha 01 de junio de 2015, la referida Dirección, informó que para el predio de mérito cuenta con aviso de trabajos que no requieren manifestación de construcción con base en el artículo 62.-----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2273-2015, de fecha 22 de mayo de 2015) Copia simple del acta de visita de verificación emitida dentro del expediente DC/DGJYG/SUR/OVO/601/2014, y en su caso proporcionar copia simple de la Resolución Administrativa que al efecto se hubiere emitido. Mediante el oficio DGYG/772/2015, de fecha 25 de junio de 2015, la referida Dirección remitió la información solicitada.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5775-2015, de fecha 12 de octubre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1173-SOT-409

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. -----

En materia de desarrollo urbano (afectación de un inmueble catalogado) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
(paotmx)

T. 5265 0780 ext. 13621
Página 4 de 8



El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. 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 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. -----

En el presente caso de investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, a los predios ubicados en Calle Tonalá número 20, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, les aplica la zonificación H4/20/ (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre). Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, inmueble colindante con inmueble con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1173-SOT-409

Al respecto, de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en un primer momento sellos de clausurado, colocados por la Delegación Cuauhtémoc con número de expediente DC/DGJYG/SUR/OVO/601/2014, con fecha 6 de febrero de 2015. Adicionalmente en el segundo nivel se observaron la existencia de muros parcialmente construido igual que columnas inconclusas.-----

Ahora bien, de la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se desprende que el predio relacionado con los hechos denunciados cuentan únicamente con aviso de trabajos que no requieren manifestación de construcción con base en el artículo 62.-----

Adicionalmente, al encontrarse el predio investigado en Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, razón por la cual se solicitó a la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, antecedentes de los dictámenes para la ejecución de los trabajos de demolición en los predios relacionados con los hechos denunciados mérito.-----

Al respecto, la Dirección referida en el párrafo que antecede, informo que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revisión estructural y determinar daños en el inmueble, restructuración de fachada y rodapié, rehabilitación de muros, pisos y plafones de acuerdo con la memoria descriptiva presentada. Así mismo, señalo que en un recorrido efectuado en la zona por personal técnico adscrito a esa Dirección, se observaron que en el predio de mérito se ejecutaban trabajos adicionales, no aprobados, razón por la cual mediante oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/144/2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/145/2015, ambos de fecha 22 de enero de 2015, solicito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respectivamente realizar visitas de verificación.-----

Adicionalmente, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informo que el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con Declaratoria de Monumento Artístico, lo anterior mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de marzo del 2006, así mismo, entre otras documentales remitió el oficio 0832-C/0453 del 15 de abril de 2015, dirigido al interesado, en el cual se otorga la autorización para los ajustes y modificaciones al proyecto ejecutado.-----

Ahora bien, Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que en fecha 27 de enero de 2015, emitió la resolución administrativa SCI/RA/051/2015, mediante la cual se impuso una multa equivalente al 5% de los trabajos de construcción, así como imponer el estado de clausura, sin



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paotlmp

T 5295 0780 ext. 13621
Página 6 de 8



embargo en cumplimiento en el incidente de suspensión 128/2015, se concedió la suspensión definitiva, para que no se hagan efectivas las multas impuestas al quejoso.-----

En razón de lo anterior, se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en razón de que los trabajos constatados en el predio de mérito no contaron con Registro de Manifestación de Construcción.-----

Así mismo, los trabajos de construcción no contaron con los Dictámenes y Vistos buenos por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respectivamente; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Tonalá número 20, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, les aplica la zonificación H4/20/ (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre). Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, inmueble colindante con inmueble con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes -----
2. De los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción consistentes en la ampliación del tercer nivel.-----
3. Los trabajos de construcción no contaron con Registro de Manifestación de Construcción.-----
4. Los trabajos de obra no contaron con Dictámenes y/o Vistos buenos, tal como lo establece la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial.-----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), imponer las medidas de cautelares y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno la Delegación Cuauhtémoc, emitió la resolución administrativa SCI/RA/051/2015, mediante la cual se impuso una multa equivalente al 5% de los trabajos de construcción, así como el estado de clausura, sin embargo en cumplimiento en el





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1173-SOT-409

incidente de suspensión 128/2015, se concedió la suspensión definitiva, para que no se hagan efectivas las multas impuestas al quejoso.-----

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 al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la personas denunciante. -----

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

REMIG/IGP/PAOT



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 202, Piso 5
Col Roma Sur, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx

T 5255 0780 ext. 13621
Página 8 de 8