



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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 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-2015-997-SOT-332, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de marzo de 2015, 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 ante esta Institución: "(...) *Destrucción de patrimonio. Construcción de edificio en una casa catalogada (...)*", en el inmueble ubicado en Calle Laredo número 11, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 13 de abril de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Laredo número 11, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc.

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, documentales en las que se hizo constar lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha 31 de marzo de 2015:

"(...) se observa un inmueble en remodelación en la parte baja y construcción en la parte superior (...) inmueble consistente en dos niveles con preparación para un tercer nivel, primer nivel terminado y segundo en obra negra (...) Al interior del inmueble se escuchan trabajos de construcción (...) En la fachada del predio se observa un letrero con datos de la obra en donde se señala: **DESARROLLO URBANO DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (...) LICENCIA Y FOLIO: TIPO "B" 0658 (...) VIGENCIA: 15 JUL-14 AL 14-JUL-17 (...)**".

487
2015
10312
10/11

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

México, D.F., a 28 de octubre de 2015.
Cui. Rene S. del Castillo
C.P. LITIO México D.F.
PAOT-2015-997-SOT-332

EXPEDIENTE: PAOT-2015-997-SOT-332

Reconocimiento de hechos de fecha 2 de julio de 2015: -----

"(...) Se observa un edificio de 4 niveles, en el cual se está ejecutando una obra; se está realizando una ampliación de 2 niveles adicionales a los ya existentes, la ampliación se desplanta remetiéndose del alineamiento del inmueble preexistente, esta ampliación se encuentra en etapa de acabados (...)". -----

Reconocimiento de hechos del 6 de agosto de 2015: -----

"(...) Procedemos a ingresar al inmueble referido subiendo (...) hasta la azotea del cuarto nivel constatando una altura hasta la terraza del tercer nivel de 8.813 metros precedemos a bajar al tercer nivel, realizando la medición correspondiente hasta el nivel de banquetta observando una altura de 7.26 metros, en ambos casos sin cuantificar el pretil dando un total de 16.073 metros de altura del inmueble de 4 niveles (...) en planta baja se encuentra una puerta de acceso peatonal con cancelería negra de frente a Laredo (...) a un costado se encuentra un acceso vehicular para dos automóviles, contando con un zaguán de herrería negra junto a ésta una puerta automática o automatizada, refiriendo el encargado que el zaguán será retirado (...) frente a Ámsterdam se encuentra (...) una puerta de cristal, aparentemente de reciente construcción (...) junto a la puerta de cristal (...) se observa un ventanal (...)". -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Mediante el oficio PAOT-05-300/310-0443-2015 del 12 de mayo de 2015, se requirió al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 09 de julio de 2015, quien omitió manifestarse sobre la calidad con que se ostenta, proporcionó copia simple, entre otras, de los siguientes documentos: Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCUB-067-2014 1/06/071/2014, Memoria Descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19625-151PAL14, de fecha 4 de abril de 2014, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1840, Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1283/2013, oficio número 1952-C/0899. -----

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 (SEDUVI). - (Sistema de Información Geográfica sitio: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>) De la consulta efectuada se desprende que el predio le corresponde una zonificación H/15m/20% (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre de la superficie del terreno). Adicionalmente, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, ubicado dentro de los polígonos de Área de Conservación, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que para 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, así como el visto bueno de dicho Instituto. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (Of. PAOT-05-300/300-1896-2015, de fecha 27 de abril de 2015) Registro de la Manifestación de Construcción, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo, dictamen u opinión técnica favorable para los trabajos de intervención emitido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y el Instituto Nacional de Bellas Artes, y demás documentos anexos a dicho registro. Mediante oficio DGODU/1536/2015, de fecha 26 de mayo de 2015, remitió la información solicitada. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.- (Of. PAOT-05-300/300-1897-2015, de fecha 27 de abril de 2015) Instrumentar una visita de verificación en materia de construcción al inmueble referido. Mediante oficio DGJYG/1055/2015 JUDEL/911/2015, de fecha 1° de septiembre de 2015, informó que el día 10 de agosto de 2015, se ejecutó la orden de verificación administrativa con número DC/DGJG/SVR/OVO/579/2015, cuyas constancias fueron turnadas a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su calificación. -----

A la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Of. PAOT-05-300/300-1898-2015, de fecha 27 de abril de 2015) Si el inmueble objeto de denuncia se encuentra catalogado por ese Instituto y en su caso la naturaleza del mismo, el valor que se le atribuye, la superficie en la que se ubica, los linderos colindantes y en su caso, así como dictamen técnico que autorice los trabajos de construcción en el inmueble que nos ocupa. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1016/2015 de fecha 13 de mayo de 2015, informó contar con dictamen favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/27/14, de fecha 13 de enero de 2014, así como SEDUVI/CGDAU/DPCU/0935/2015, de fecha 30 de abril de 2015. -----

A la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).- (Of. PAOT-05-300/300-1899-2015, de fecha 27 de abril de 2015) Si el inmueble en comento se encuentra catalogado por ese Instituto, la naturaleza del mismo, sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, los linderos colindantes, así como autorización para los trabajos de construcción en el inmueble que nos ocupa. Mediante oficio 401.F(6)28.2015/2384, de fecha 11 de junio de 2015, informó en sentido negativo, además de señalar que el inmueble corresponde al siglo XX, por lo que de acuerdo al artículo 36 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos no constituye ni está colindante a un monumento histórico, ni se ubica dentro de alguna Zona de Monumentos Históricos, por lo que queda fuera de la jurisdicción de ese Instituto. -----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).- (Of. PAOT-05-300/300-1900-2015, de fecha 27 de abril de 2015) Si el inmueble en comento se encuentra catalogado por ese Instituto, la naturaleza del mismo, sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, los linderos colindantes, así como autorización para los trabajos de construcción en el inmueble que nos ocupa; de ser el caso, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por la intervención que se lleva a cabo en el mismo. Mediante oficio 1346-

PAOT



C/0763, de fecha 1° de julio de 2015, informó que la referida construcción se encuentra incluida en la Relación del INBA de inmuebles con Valor Artístico y que con fecha 7 de octubre de 2013 a través del oficio 1952-C/0899 emitió visto bueno al proyecto de *"conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de fachadas, así como la ampliación de un nivel remetido en la azotea del inmueble"*. No obstante, realizó una visita de seguimiento el día 30 de junio de 2015, constatando que los trabajos que se realizan no corresponden con el visto bueno del INBA pues se hicieron modificaciones en los vanos del inmueble original y se construyó un nivel más, por lo que a través del oficio 1314-C/0761, de fecha 1° de julio de 2015, solicitó se realizara visita de verificación al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Adicionalmente, se recibieron copias de conocimiento de los oficios 1314-C/0761, 1413-C/0801 1427-C/815, 1539-C/0877 y 1802-C/1040 de fechas 1°, 10, 13, 28 de julio y 28 de agosto de 2015, respectivamente, donde solicita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Delegación Cuauhtémoc visita de verificación urgente y las suspensión inmediata de las obras que se llevan a cabo en el multicitado predio, el retiro del nivel no contemplado en el visto bueno del INBA y de la estructura que se está colocando en la azotea. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa de Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (Of. PAOT-05-300/300-2974-2015, de fecha 13 de julio de 2015) Visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 sobre Áreas de Actuación referentes a Áreas de Conservación Patrimonial, debido a que la obra que se realiza en el inmueble objeto de denuncia no cuenta con las autorizaciones requeridas para el cumplimiento de dicha norma. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/4914/2015, de fecha 20 de julio de 2015, informó que personal de ese Instituto ejecutó la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/1405/2015 el día 7 de julio de 2015 y que las constancias de dicha visita fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de esa autoridad. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-373-2015, de fecha 28 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó vía correo electrónico. -----

Desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción

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. -----

SECRETARÍA DE GOBIERNO
SUBPROCURADURÍA DE DEFENSA JURÍDICA
SUBPROCURADURÍA DE DEFENSA JURÍDICA

Procuraduría Ambiental y del Orden Urbano y Patrimonial del D.F.
Subprocuraduría de Conservación Patrimonial del D.F.

En México, D.F., a los 15 días del mes de mayo del 2015.

Por lo tanto, se emite el presente
Página 4 de 15



Los artículos 3 fracciones XXV, XXVI y 33 fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, establecen 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; siendo los Programas Parciales de Desarrollo Urbano los encargados de establecer la planeación de desarrollo urbano en áreas específicas en condiciones particulares. -----

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

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 distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de 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 son normas que **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. -----

Al respecto, el artículo 65 de la citada Ley dispone 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. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados únicos de zonificación de usos del suelo.** -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone 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. -----

Respecto de la construcción, el artículo 61 del Reglamento en comento establece 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 ese Reglamento. -----

Así mismo, el artículo 121 del citado Reglamento, dispone que las edificaciones que se proyecten en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal y sus áreas de influencia, cuando se encuentren delimitadas en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, **deben sujetarse a las restricciones de altura, vanos, materiales, acabados, colores y todas las demás que señalen para cada caso el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, en los términos que establecen las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----



"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...). -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: -----

"(...) III. **Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;**

IV. **Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;**

V. **Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...).** -----

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en **Calle Laredo número 11, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre del 2000, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la **zonificación H/15m/20%** (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, ubicado dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referentes a Áreas de



Conservación Patrimonial, la cual establece que **cualquier intervención** en el inmueble **requiere de dictamen u opinión técnica de la** Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, actualmente Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, así como el visto bueno de dicho Instituto. -----

Al respecto, de los reconocimientos de hechos efectuados, se constató un inmueble de 2 niveles, con trabajos de remodelación (aplanado, pintura en fachada; cambio de cancelería y modificación de vanos en planta baja), así como la construcción (ampliación) de 2 niveles adicionales sobre de éste, remetido del alineamiento, con una altura total de los 4 niveles de 16.073 metros, ostentando los datos del Registro de Manifestación de Construcción, con vigencia del 15 de julio de 2014 al 15 de julio de 2017. -----

En este sentido, como resultado de la investigación realizada, se tiene conocimiento de que para el inmueble referido se expidió el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19625-151PALI14**, de fecha 04 de abril de 2014, para la construcción de **8 viviendas**, con una **altura de 15 metros**, y una **superficie máxima de construcción de 617.20 m²**; aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referida, debiendo contar con la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes así como el dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano. -----

Adicionalmente, el **Instituto Nacional de Bellas Artes** emitió **Visto Bueno número 1952-C/0899**, de fecha 07 de octubre de 2013, para la conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble, incluyendo la restauración de las fachadas, así como la **ampliación de un nivel remetido en la azotea del inmueble**. -----

Así mismo, la **Dirección del Patrimonio Cultural Urbano** de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, **emitió Dictamen Técnico en Áreas de conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0027/2014**, de fecha 13 de enero de 2014, para la modificación del proyecto de rehabilitación en planta baja y planta alta de 274.94 m², **ampliación de azotea para un departamento en 137.47 m²**, **para un total de 4 departamentos en 3 niveles**, con una superficie máxima de construcción de 412.41 m² y una altura máxima de 10.63 metros, así como la restauración de fachadas (Laredo y Ámsterdam), **sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos**. -----

Con base en dichos documentos, el responsable de las obras registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Ampliación y Modificación número RCUB-067-2014 1/06/071/2014**, de fecha 15 de julio de 2014, para la construcción de **4 viviendas en 3 niveles**, en una superficie total de construcción de 380.91 m², proporcionando un área libre de 16.93 m², y una superficie de desplante de 137.37 m²; contando con una **altura de 10.70 metros**, conforme a la Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende que el proyecto autorizado no corresponde a lo ejecutado, tal y como se describe en la siguiente tabla: -----



Proyecto Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo	Autorización INBA	Autorización DPCU-SEDUVI	Proyecto Registrado en la Manifestación de Construcción	Proyecto Ejecutado
• 8 viviendas • 15 metros de altura • Autorización INBA y DPCU-SEDUVI	• 3 niveles • Construcción (ampliación) de 1 nivel sobre azotea • Conservación, restauración y adecuación del inmueble	• 4 viviendas • Altura de 10.63 metros (3 niveles) • Construcción (ampliación) de 1 nivel sobre azotea • Rehabilitación en planta baja y planta alta, sin afectar elementos arquitectónicos	• 4 viviendas • Altura 10.70 metros (3 niveles) • Construcción (ampliación) de 1 nivel sobre azotea • Las ventanas, puertas y protecciones de herrería en inmueble existente se conservarán	• Altura de 16.073 metros (4 niveles) • Construcción (ampliación) de 2 niveles sobre azotea • Cambio de cancelería y modificación de vanos en planta baja

Refuerza lo anterior la información proporcionada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, en la que refiere que al realizar una inspección ocular a las obras, constató modificación a los vanos del inmueble original, retiro de herrerías originales y la construcción de un nivel adicional, trabajos que no fueron autorizados. ----

En consecuencia, el proyecto ejecutado consistente en la construcción (ampliación) de 2 niveles sobre el inmueble catalogado, dando un total de 4 niveles, con una altura de 16.073 metros, así como el cambio de cancelería y modificación de vanos en la planta baja, incumple con la altura máxima establecida en la zonificación aplicable (15 metros); así como la Norma de Ordenación número 4 sobre Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que no cuenta con las autorizaciones del Instituto Nacional de Bellas Artes ni de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, contraviniendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Adicionalmente, la obra ejecutada no se ajusta a la registrada en la Manifestación de Construcción, ni se ajusta a las restricciones impuestas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19625-151PALI14, aunado a que incumple con las Normas de Ordenación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, en específico la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, dando como resultado afectación a los elementos (vanos y cancelería) de la edificación considerada patrimonio artístico; por lo que resulta procedente, además de la reposición del daño de las piezas mutiladas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones, revocar el citado registro, así como las sanciones pecuniarias procedentes, en términos de los artículos 248 fracción VI, 249 fracción IV, 251 fracción III inciso f) y 253 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

RECIBIDO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DISTRITO FEDERAL
15/05/2016

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

Edificio 207, Planta 4,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
procuraduría



En razón de los incumplimientos documentados, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de desarrollo urbano, ejecutar la visita de verificación correspondiente, informando haber ejecutado visita número INDEADF/OV/DUYUS/1405/2015 el 07 de julio del año en curso, cuyas constancias fueron enviadas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, autoridad competente en materia de construcción, realizar la visita de verificación correspondiente, informando que el 10 de agosto del año en curso ejecutó visita de verificación administrativa número DC/DGJYG/SVR/OVO/579/2015, encontrándose dicho procedimiento en substanciación. -----

Responsabilidad de los directores responsables de obra y corresponsables

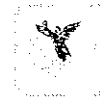
De acuerdo a los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones el Director Responsable de Obra es un auxiliar de la Administración al que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal le otorga el carácter de especialista, pues conoce la Ley de Desarrollo Urbano en comento, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, por lo que se **responsabiliza** de la observancia de dicha normatividad. -----

Asimismo, el artículo 35 fracciones I, II y III del ordenamiento en cita dispone que el Director Responsable de Obra cuenta con determinadas **obligaciones**, entre las que se encuentran suscribir y **presentar ante la autoridad una manifestación de construcción** o una solicitud de licencia de construcción especial; **dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones**, para lo cual debe cumplir con lo señalado en el párrafo anterior; además de **responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones** en comento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. -----

El artículo 36 del mismo ordenamiento, define como **Corresponsable** a la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el Director Responsable de Obra, o autónoma en las obras en que **otorgue su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional**, mismos que son relativos a la seguridad estructural, **al diseño urbano y arquitectónico** e instalaciones, y deberá cumplir con lo establecido en la Ley, en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables. -----

Adicionalmente, el artículo 39 dispone lo siguiente: -----

"(...)



ARTÍCULO 39.- Para el ejercicio de su función, los Corresponsables tienen las siguientes obligaciones:

(...)

II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

a) **Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la manifestación de construcción o la solicitud de licencia de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 36 de este Reglamento;**

b) **Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en los Reglamentos de Construcción y de Anuncios, en los Programas, y las demás disposiciones relativas al Desarrollo Urbano;**

c) **Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas al Programa, al Programa General, Delegacional y/o Parcial respectivo, los planos de zonificación para anuncios y las declaratorias de usos, destinos y reservas; (...) y con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del Patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos, o que estén ubicados en áreas de conservación patrimonial;**

d) **Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad del proyecto;**

(...)

f) **Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad (...).**

Adicionalmente, el artículo 42 del Reglamento en cita dispone que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sancione a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los casos ahí señalados.

Al respecto, el Código Penal del Distrito Federal prevé, respecto de la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra, lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO 329 BIS. Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que permita el desarrollo de la obra, en la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o conforme a las disposiciones aplicables, se le impondrá de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta (...).





Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Jaime González Sánchez, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0658 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0097, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 39 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra y como Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCUB-067-2014 1/06/071/2014, para la construcción (ampliación) de 01 nivel sobre un inmueble **afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, para un total de 04 viviendas en 03 niveles (altura de 10.70 metros), sin que el proyecto ejecutado** (construcción (ampliación) de 2 niveles sobre el inmueble catalogado, dando un total de 4 niveles, con una altura de 16.073 metros, así como el cambio de cancelería y modificación de vanos en la planta baja) **corresponda a lo registrado**, incumpliendo además con la altura máxima establecida en la zonificación aplicable (15 metros); así como la Norma de Ordenación número 4 sobre Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que no se ajusta a lo autorizado en el **Visto Bueno número 1952-C/0899 ni en el Dictamen Técnico en Áreas de conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0027/2014, contraviniendo los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como 1º, 28, 76 y 121 del Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal.** -----

Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro DRO-0658 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0097, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de las responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal. -----

Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0658 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0097, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a Derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en comento. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Laredo número 11, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre del 2000, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la **zonificación H/15m/20%** (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre de la superficie del terreno); **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, ubicado dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación** referentes a Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que **cualquier intervención requiere la autorización**





del Instituto Nacional de Bellas Artes, así como la autorización y/o dictamen técnico (según sea el caso) de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados, se constató un inmueble de 2 niveles, con trabajos de remodelación (aplanado, pintura en fachada; **cambio de cancelería y modificación de vanos en planta baja**), así como la **construcción (ampliación) de 2 niveles** adicionales sobre de éste, remetida del alineamiento, con una **altura total de los 4 niveles de 16.073 metros**, ostentando los datos del Registro de Manifestación de Construcción, con vigencia del 15 de julio de 2014 al 15 de julio de 2017. -----
3. Para el inmueble investigado se cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19625-151PAL114**, de fecha 04 de abril de 2014, para la construcción de **8 viviendas**, con una **altura de 15 metros**, y una **superficie máxima de construcción de 617.20 m²**. -----
4. El **Instituto Nacional de Bellas Artes** emitió Visto Bueno número **1952-C/0899**, de fecha 07 de octubre de 2013, y la **Dirección del Patrimonio Cultural Urbano** de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, **emitió Dictamen Técnico en Áreas de conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0027/2014**, de fecha 13 de enero de 2014, para la conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble, incluyendo la restauración de las fachadas, **sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos** así como la **ampliación de un nivel remetido en la azotea del inmueble**, con una **altura máxima de 10.63 metros**, para la construcción de 4 viviendas en 3 niveles. -----
5. Al amparo de los documentos mencionados, el responsable de las obras registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Ampliación y Modificación número RCUB-067-2014 1/06/071/2014**, de fecha 15 de julio de 2014, para la construcción de **4 viviendas en 3 niveles**, en una superficie total de construcción de 380.91 m², proporcionando un área libre de 16.93 m², y una superficie de desplante de 137.47 m²; contando con una **altura de 10.70 metros**, conforme a la Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----
6. La **obra ejecutada** (16.073 metros de altura) **excede la altura máxima permitida** en la zonificación aplicable (15 metros); además **no corresponde al proyecto autorizado** en el Visto Bueno número **1952-C/0899 ni en el Dictamen Técnico en Áreas de conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0027/2014**, incumpliendo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, la Norma de Ordenación número 4 sobre Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----
7. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1405/2015 el 07 de julio del año en curso; corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir dicho procedimiento, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, imponer las sanciones procedentes y remitir copia de dicho instrumento a esta Subprocuraduría. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2015-997-SOT-332

8. La obra ejecutada no se ajusta a la registrada en la Manifestación de Construcción número RCUB-067-2014 1/06/071/2014, ni se ajusta a las restricciones impuestas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19625-151PALI14, resultando en la afectación a los elementos (vanos y cancelería) de la edificación considerada patrimonio artístico, contraviniendo los artículos 1º, 28, 76 y 121 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
9. Resulta procedente, que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc inicie el procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-067-2014 1/06/071/2014, así como imponer las demás sanciones procedentes, requiriendo a los responsables la reposición del daño de las piezas mutiladas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones, en términos de los artículos 248 fracción VI, 249 fracción IV, 251 fracción III inciso f) y 253 fracción II del Registro de Manifestación de Construcción para el Distrito Federal. -----
10. La Dirección General referida, ejecutó visita de verificación en materia de construcción número DC/DGJYG/SVR/OVO/579/2015 el 10 de agosto del año en curso, por lo que corresponde a dicha Unidad Administrativa concluir el citado procedimiento mediante la emisión de la resolución correspondiente, imponer las sanciones procedentes y remitir copia de dicho instrumento a esta Subprocuraduría. -----
11. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, a través de la Dirección General de Administración Urbana, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones, e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro DRO-0658 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0097, imponiendo las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 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 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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

RECIBIDO
SECRETARÍA DE
GOBIERNO

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Planeación y Desarrollo Urbano

El presente documento es una copia de la resolución emitida por la Subprocuraduría de Planeación y Desarrollo Urbano, el día 14 de agosto de 2015.

Página 14 de 18



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-997-SOT-332

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, así como a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona 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. -----

REMG/IGP/WRB

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT)
Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos

México, D.F., 14 de
enero de 2016.
El Subprocurador de Asuntos Jurídicos

Emigdio Roa Márquez
Página 15 de 15