



Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 SEP 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1738-SOT-747, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva y separación a colindancias) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Celaya número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva y separación a colindancias), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva y separación a colindancias) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y conservación patrimonial**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura y 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, donde los únicos usos de suelo permitidos son **vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, garitas y casetas de vigilancia**.

Adicionalmente se encuentra en Área de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, y es colindante con los inmuebles ubicados en calle Ámsterdam números 312, 312-A y 314, incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y son considerados de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cualquier intervención requiere visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de dos niveles y un tercer nivel de reciente construcción, en su planta baja se observa a través del ventanal una oficina la cual tiene una puerta de acceso/salida independiente y directa a la calle de Celaya, cabe mencionar que en su fachada se encontraba una hoja en la que se expone la leyenda "se rentan estupendos espacios para oficinas, consultorios o bodegas de 20mts cuadrados en \$9,000. = mensuales Celaya 17 col. Hipódromo".



**Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747**

Se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, así como aportar el soporte documental que acredite los trabajos de construcción. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 05 de junio de 2019, quien se ostentó como poseedor y arrendatario del inmueble realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales refiere que el uso es de casa habitación. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si la edificación objeto de investigación, se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección y si emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción en el inmueble de interés y en su caso informar las características de los trabajos y proporcionar copia del mismo. -----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2350/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, esa Dirección informó que el inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y colinda con los inmuebles ubicados en la calle Ámsterdam números 312, 312-A y 314, incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y son considerados de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría; así mismo no se registra antecedente o trámite en proceso respecto a algún Dictamen u Opinión Técnica emitidos para el inmueble en commento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si la edificación se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección y si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de construcción. -----

Al respecto, mediante oficio número 2013-C/1143 de fecha 21 de agosto de 2019, dicha Dirección informó que el inmueble no está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo, es colindante con las construcciones ubicadas en la avenida Ámsterdam números 312, 312-A y 314, que si se encuentran incluidas en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico; así mismo, no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble de interés y, por lo tanto, tampoco opinión técnica, aviso o recomendación técnica para intervenciones físicas y la protección de sus colindantes con valor artístico. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por cuanto hace al cumplimiento a



Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747

la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

Al respecto, mediante oficio INVEA/CVA/1302/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, ese Instituto informó que Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación al inmueble de mérito, la cual se encuentra en substanciación.

Es importante señalar que mediante escrito de fecha 04 de Julio de 2019, quien se ostentó como poseedor y arrendatario del inmueble investigado, proporcionó copia de lo siguiente: Resolución Administrativa del procedimiento administrativo de verificación INVEADF/OV/535/2019, en la que se resolvió poner fin al procedimiento, por imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, debido a que "...hace constar que el uso que se le da al inmueble es habitacional, lo que obliga a esta autoridad a no entrar al estudio del acta de visita de verificación, de conformidad con los principios de eficiencia, eficacia, ética y responsabilidad que permean los actos administrativos". -----

Así mismo, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de oficina, ni publicidad de renta de estas mismas. -----

En conclusión, los trabajos de intervención (ampliación) que se realizan en el predio denunciado, no cuenta con Dictamen u Opinión Técnica emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----

## 2.- Construcción (obra nueva y separación a colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de dos niveles y un tercer nivel de reciente construcción mediante paneles de madera con una capa de concreto y una terraza techada parcialmente a base de estructura metálica y techumbre de lámina de policarbonato, durante la diligencia se observaron trabajadores y se percibieron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos (martilleo), cabe mencionar que no se exhibía letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, por otro lado, no se observó la separación a colindancias. -----



Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de *allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 26 de septiembre de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de dos a cinco años del predio denunciado, **se constató un inmueble de dos niveles sin separación a colindancias**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 04 de Julio de 2019, quien se ostentó como poseedor y arrendatario del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales hizo mención de que "...NO EXISTE NINGUNA OBRA, pues lo cierto es que la casa estaba sucia con materiales de mantenimiento de azotea en abandono, y en el caso de las colindancias desde que recibí la casa en renta, nunca he observado que los vecinos aledaños le den mantenimiento a las colindancias de sus edificios...". -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, mediante oficio número DGODU/2903/2019 de fecha 19 de agosto de 2019, esa Dirección informó que para el predio no se encontró antecedente alguno en materia de construcción. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables en el predio ubicado en calle Celaya número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, mediante oficio AC/DGG/2406/2019, de fecha 26 de agosto de 2019, esa Dirección informó que en fecha 16 de mayo de 2019, se ejecutó visita de verificación en materia de construcción en el predio denunciado, misma que fue ejecutada bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/387/2019. -----



Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) que se realizan en el predio ubicado en calle Celaya número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir resolución que conforme a derecho corresponde en el procedimiento AC/DGG/SVR/OVO/387/2019, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Celaya número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura y 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, donde los únicos usos de suelo permitidos son **vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, garitas y casetas de vigilancia**. -----

Adicionalmente se encuentra en Área de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, y es colindante con los inmuebles ubicados en calle Ámsterdam números 312, 312-A y 314, incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y son considerados de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, cualquier intervención requiere visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación de un tercer nivel, en cuya planta



Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747

baja se observó una oficina, así como propaganda en la fachada de renta de oficinas, sin ostentar los datos del Registro de Manifestación de Construcción y sin contar con separación a colindancias. -----

3. El predio no cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con aviso o recomendación técnica para intervenciones físicas y la protección de sus colindantes con valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
4. De un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de oficina ni publicidad de renta de estas mismas. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución que conforme a derecho corresponde en el procedimiento de visita de verificación, así como imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
6. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio denunciado, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir resolución que conforme a derecho corresponde en el procedimiento de verificación administrativa número AC/DGG/SVR/OVO/387/2019, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

1

3

A

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: -----

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

**PRIMERO.** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-1738-SOT-747

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----