



EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-17-SOT-9

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **07 DIC 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-IO-17-SOT-9, relacionados con la Investigación de Oficio que llevo a cabo este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 29 de mayo de 2015, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la Investigación de Oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, por los trabajos de demolición y remodelación que se realizan en el predio ubicado en calle Colima número 367-C, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc. -----

**ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 05 de junio de 2015, radico la investigación, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, respecto a posibles incumplimientos en materia de construcción por los trabajos realizados en el predio de referencia.-----

En atención a lo instruido en el numeral **SEGUNDO** del acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que durante el primer reconocimiento se constataron trabajos de remodelación al interior del inmueble en la planta baja (remoción de acabados de aplanado y loseta de piso) y acumulación de residuos de la construcción como tierra, yeso y cerámica, sin observar la modificación o demolición de alguno de los elementos constitutivos. Al respecto, del último reconocimiento no se constató ninguna actividad constructiva (demolición o remodelación) en la planta baja del sitio, observando un local comercial que cuenta con un toldo en el acceso principal con la denominación "TRES TUNAS", el cual se encontraba cerrado, observando por uno de los ventanales que al interior existen enseres propios del establecimiento (sillas, mesas y una barra). -----

**Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable**

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2383-2015, dirigido al propietario emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito de fecha 19 de junio de





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-17-SOT-9**

2015, quien se ostentó como representante legal del propietario del establecimiento, realizó diversas manifestaciones y aporó pruebas de los trabajos realizados. -----

### **Requerimientos a las autoridades**

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Cuauhtémoc, a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda del Distrito Federal, al Instituto Nacional de Bellas Artes y a la Coordinación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respectivamente. -----

### **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. -----

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y protección a colindancias) y conservación patrimonial. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y 60 de su Reglamento. -----

### **Desarrollo Urbano (zonificación), Construcción y Conservación Patrimonial**

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece 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 presentes 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 XXVI y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales



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. 5285 0780, ext. 13520  
Página 2 de 7



se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

De igual modo, el artículo 35 segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que los Programas Delegacionales y **Parciales** establecen la zonificación dentro de su ámbito territorial, precisando las normas de ordenación generales, particulares por vialidades, por colonia o, en su caso, por predio. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé 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. -----

Respecto de la **construcción**, el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, prevé que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala 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 este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

El artículo 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal 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. -----

Asimismo, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento disponen que **la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir**, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o dismantelar una obra o instalación; encontrándose la demolición entre las diversas modalidades de licencia de construcción especial existentes. -----





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-17-SOT-9**

Por otra parte, el artículo 58 fracción IV del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, prevé que para obtener la licencia de construcción especial, se deben entregar, entre otros documentos, la **Memoria Descriptiva** del procedimiento que se vaya a emplear e indicar el sitio de disposición donde se depositará el material producto de la demolición, así como las **Medidas de protección a colindancias**, y en su caso, el programa a que se refiere el artículo 236 del citado Reglamento, el cual indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el artículo 238 del multicitado reglamento, **cualquier demolición en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o cuando se trate de inmuebles parte del patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial del Distrito Federal requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan** y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

Por su parte, 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.** -----

En este sentido, el artículo 65 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. -----



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. 5285 0780, ext. 13620  
Página 4 de 7



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-17-SOT-9**

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 caso que nos ocupa, al predio ubicado calle Colima número 367-C, Roma Norte, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HM/5/20/A (habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno). Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, y esta catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes; en donde cualquier intervención requiere de autorización de dicho instituto y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó un inmueble de dos niveles, constatando en la planta baja trabajos de remodelación, observando residuos de la construcción como tierra, yeso y cerámica, así como la remoción de los acabados de aplanado y loseta del piso, para la adecuación de un local comercial; sin constatar la modificación o demolición de alguno de los elementos constitutivos del inmueble. -----

En relación con lo anterior, quien se ostentó como representante legal del propietario del establecimiento mercantil que ocupa el inmueble objeto de denuncia, realizó manifestaciones diversas y presentó como medio de prueba para acreditar los trabajos en ejecución, entre otros el Formato de Solicitud de información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico: -----

No obstante lo anterior, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si para el predio en comento cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y/o documento que ampare los trabajos en ejecución en el sitio que nos ocupa, quien informó que cuenta con 3 Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial del 2013. -----

Aunado a lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que para el predio que nos ocupa, con fecha 07 de julio de 2015, emitió dictamen técnico favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1585/2015, en





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-17-SOT-9**

materia estrictamente de conservación patrimonial para los trabajos de obra menor, en el interior del inmueble. -----

Al respecto, el Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble que nos ocupa, se encuentra incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto, así como que con fecha 25 de junio de 2015, emitió visto bueno para los trabajos de rehabilitación de la planta baja del inmueble. -----

En ese orden de ideas, se desprende que, los trabajos de remodelación que se realizan en el predio que nos ocupa, en un primero momento se ejecutaron sin contar con visto bueno y dictamen en materia de conservación patrimonial, por lo que a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en la materia, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación), quien informó que ejecutó procedimiento de verificación número DC/DGJYG/SVR/OVO/396/2015, cuyas constancias se encuentran en substanciación. -----

De modo similar, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano a efecto de verificar el cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 referente a Áreas de Conservación Patrimonial; quien ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1245/2015, procedimiento que se concluyó mediante resolución administrativa de fecha 10 de julio de 2015. -----

Finalmente, derivado del último de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos de remodelación; observando que en la planta baja ya se encuentra operando el establecimiento mercantil denominado "TRES TUNAS", el cual se encontraba cerrado durante la diligencia realizada. -----

### **Resultado de la Investigación**

1. Al predio ubicado en calle Colima número 367-C, Roma Norte, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HM/5/20/A (habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno). Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, y está catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes; en donde cualquier intervención requiere de autorización de dicho Instituto y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de remodelación en la planta baja del inmueble objeto de denuncia (cambio de aplanado y loseta del piso), sin constatar la modificación o demolición de alguno de los elementos constitutivos del inmueble. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Medellín 202, Piso 3  
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc  
C.P. 06700, México, D.F.  
paot.mx  
T. 5265 0760, ext. 13620  
Página 6 de 7



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-IO-17-SOT-9**

3. Los trabajos de remodelación, se ejecutaron en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitió Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1585/2015, en materia estrictamente de conservación patrimonial para obras menores en el interior y exterior del inmueble. -----
5. El Instituto Nacional de Bellas Artes, emitió visto bueno para los trabajos de rehabilitación de la planta baja del inmueble. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc cuenta con procedimientos de verificación en materia de construcción número DC/DGJYG/SVR/OVO/396/2015; por lo que corresponde a dicha Dirección General concluir el procedimiento de referencia, mediante resolución administrativa, remitiendo copia del instrumento que al efecto emita. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

**RESUELVE** -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

REMO/ICP/JDNT

