



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-567-SOT-227

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 OCT 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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-567-SOT-227, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de febrero de 2019, cuatro personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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.

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo cual se realizó 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. --

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de establecimientos Mercantiles, Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. --

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-567-SOT-227

**1.- En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva).**

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al predio ubicado en Calle Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), en donde el **uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibido.** -----

Adicionalmente, el predio de mérito es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico y se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de denuncia, **se realizaban trabajos de construcción consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de 2 niveles en obra negra** sin exhibir letrero con datos Registro de Manifestación de Construcción. Posteriormente, durante un último reconocimiento, se constató un inmueble de 2 niveles concluido en su totalidad, en el cual se encontró en funcionamiento un establecimiento con giro de restaurante, con razón social denominada "Ojo de Agua", es importante mencionar que no se observaron sellos de clausura en dicho predio. -----

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Entidad el día 8 de abril de 2019, presento copia simple de entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 1531 de fecha 29 de junio de 2018, en el cuyas observaciones refiere "(...) **por colindar con inmuebles de valor artístico (zacatecas No.179 y Guanajuato 182-a) se le recomienda la protección de los mismos (...)**", del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes; -----
- Oficio número 401.3S.1-2018/2938, de fecha 12 de julio de 2018, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el cual refiere que el inmueble en comento no está considerado monumento histórico, ni es colindante con alguno. -----
- AVISO DE ART. 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA DISTRITO FEDERAL, de fecha 29 de junio de 2018, para trabajos consistentes en "(...) **Reposición y reparación de los acabados de la construcción, cambio de ventanería, reparación y ejecución de instalaciones eléctricas y hidrosanitarias, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; cambio de pintura y resanado del Inmueble de la fachada del inmueble (...)**". -----

Es importante mencionar que a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de denuncia **no se cuenta con antecedente alguno.** -----



Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el predio de mérito, colinda con dos inmuebles incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico (Zacatecas 179 y Guanajuato 182-A), y que **no se cuenta con antecedentes para intervenciones físicas** en el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), respecto al cumplimiento de la Norma 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en el predio objeto de denuncia. Sin que se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad.

En **materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)** del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción (obra nueva) objeto de investigación conformada por 2 niveles no cuenta con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, ni con Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura conforme a la Norma de Actuación número 4.

En **materia uso de suelo**, durante el último reconocimiento de hechos realizado, se constató que en el inmueble de mérito actualmente **se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas denominado "Ojo de Agua"**, cuyo uso de suelo **se encuentra prohibido** de conformidad con la tabla de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

Dicho lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio de mérito no se cuenta con antecedente alguno en materia de construcción.

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva). Al respecto, dicha Dirección General remitió copia simple del oficio SVR/JUDVO/530/2019, mediante el cual informa que el día 21 de agosto del 2018, se ejecutó la visita de verificación bajo el número de procedimiento DC/DGJYG/SVR/OVO/691/2018.

Posteriormente, dicha autoridad remitió la Resolución Administrativa número AC/DGAJySL/RA-ARM/110/2019 de fecha 11 de febrero de 2019, la cual recayó al procedimiento DC/DGJYG/SVR/OVO/691/2018, en la que se determinó imponer sanción económica, así como el Estado de Clausura Total en el inmueble de mérito, estado que prevalece hasta la fecha.

Respecto a la **materia de construcción (obra nueva)**, se concluye que la edificación de 2 niveles que se realizó en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc,



corresponde a obra nueva, por lo que no se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y en consecuencia requieren Registro de Manifestación de Construcción, conforme al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual estipula que previo al inicio de los trabajos para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar las acciones administrativas correspondientes para la reposición de sellos en el inmueble denunciado, a fin de hacer efectivo el estado de clausura dictado en la Resolución Administrativa número AC/DGAJySL/RA-ARM/110/2019 de fecha 11 de febrero de 2019, así como iniciar las acciones legales que conforme a derecho corresponda por el quebrantamiento de los mismos de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

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 Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibido.

Adicionalmente, el predio de mérito es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico y se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación (obra nueva) de un cuerpo constructivo de 2 niveles en obra negra sin exhibir letrero con datos Registro de Manifestación de Construcción. Posteriormente, se constató concluido en su totalidad, en el cual se encontró en funcionamiento un establecimiento con giro de restaurante denominado "Ojo de Agua".
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) no cuentan con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-567-SOT-227

Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar las acciones administrativas correspondientes para la reposición de sellos en el inmueble denunciado, a fin de hacer efectivo el estado de clausura dictado en la Resolución Administrativa número AC/DGAJySL/RA-ARM/110/2019 de fecha 11 de febrero de 2019, así como iniciar las acciones legales que conforme a derecho corresponda por el quebrantamiento de los mismos de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

**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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCAG/1006