

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 OCT 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número Expediente: PAOT-2017-768-SOT-336, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2017, cuatro personas que omitieron manifestarse sobre su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades del establecimiento mercantil con giro de hotel denominado "Brick", que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Orizaba número 95, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de marzo de 2017.-----

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 las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, 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 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, construcción (ampliación) y conservación patrimonial, por lo cual se realizó 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 de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación) y conservación patrimonial, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México 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: -----



Expediente: PAOT-2017-768-SOT-336

1.- En materia de Construcción (ampliación) y Conservación Patrimonial.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, en el que se realizan trabajos de ampliación a un costado del inmueble preexistente de un cuerpo constructivo de dos niveles a base de estructura metálica y losacero, sin ostentar un letrero con datos de la obra como el Registro de Manifestación de Construcción.-----

Por otro lado, el inmueble denunciado se ubica en Áreas de Conservación Patrimonial y se encuentra en la Relación de Inmuebles de Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (actualmente Alcaldía Cuauhtémoc), informo que cuenta con Aviso para la realización de trabajos de obras menores que no requieren de una Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En dicho Aviso con el folio de referencia 3663/2017, se asentó que los trabajos consistían en la restauración, reposición o sustitución de los acabados en el interior y exterior del inmueble, así como la sustitución de muebles sanitarios y accesorios de la instalación eléctrica.-----

Ahora bien, en materia de conservación patrimonial, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo haber emitido el Dictamen Técnico favorable en materia de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1833/2016, para realizar trabajos de construcción menores los cuales consisten en la restauración, reposición o sustitución de los acabados en el interior y exterior del inmueble, así como la sustitución de muebles sanitarios y accesorios de la instalación eléctrica. Por su parte, el Instituto Nacional de Bellas Artes informó haber emitido Aviso para efectuar Intervenciones Menores en Inmuebles con Valor Artístico, con número de folio 1486, para la restauración de la cantera existente en los marcos perimetrales de las puertas y ventanas, así como el resto de sus elementos arquitectónicos, sin hacer referencia a los trabajos de ampliación que se ejecutan al interior del predio investigado.-----

De lo anterior se desprende que los trabajos ejercidos (ampliación de un cuerpo constructivo) no corresponden a lo autorizado en el Aviso con el folio de referencia 3663/2017, Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1833/2016 y Autorización con número de folio 1486 (intervenciones menores), trabajos que requieren de registrar alguna de las modalidades de Registro de Manifestación de Construcción, establecidos en los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial.-----

Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que ejecutó visita de verificación con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1619/2017, en el cual se emitió Resolución Administrativa por incumplimientos en materia de desarrollo urbano, en la que se determinó la clausura total



temporal del inmueble. No obstante, el apoderado legal del propietario del predio acredita contar con Dictamen Técnico con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1833/2016, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización con número de folio 1486 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que se determinó procedente autorizar el retiro de sellos de clausura sobre el inmueble investigado.-----

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajadores de la construcción ejerciendo actividades sobre el cuerpo constructivo que se desplanta en el predio investigado.-----

En razón de lo investigado, se concluyen incumplimientos en materia de construcción y conservación patrimonial, toda vez que se constató la ampliación de un cuerpo constructivo de dos niveles de altura, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, y sin contar con el Dictamen Técnico ni Autorización en materia de conservación patrimonial.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción y desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial así como referente a contar con Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de los trabajos que se realizan e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

2.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en calle Orizaba número 95, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre), **donde el uso del suelo para hotel se encuentra prohibido.**-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, el cual se encuentra desocupado, por lo que no se constató el uso de suelo ejercido.-----

No obstante, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo una búsqueda en Internet del establecimiento mercantil ubicado en el predio denunciado, en la que se constató en la página web (www.hotelbrick.com/es) el establecimiento se publicita con la denominación "Brick" con un uso de Boutique Hotel. Así mismo en dicha página web refiere que actualmente el establecimiento no se encuentra en funcionamiento por trabajos de remodelación pero que se realizara su reapertura una vez concluidos dichos trabajos.-----

Al respecto, se emitió el oficio PAOT-05-300/300-3724-2017 dirigido al propietario, poseedor y/o ocupante del establecimiento mercantil, a efecto de que proporcionara las documentales con las cuales acreditar, entre otros, el uso de suelo ejercido, así como realizar las manifestaciones que conforme a derecho



Expediente: PAOT-2017-768-SOT-336

corresponden. En este sentido, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio, mediante escrito recibido en fecha 18 de mayo de 2017, realizo diversas manifestaciones de las cuales refiere que en el inmueble no se encuentra en funcionamiento ningún establecimiento mercantil por trabajos de remodelación, por lo que no proporcionó documento alguno en el cual se acredite el uso de suelo para hotel.-----

Sin embargo, de la información proporcionada por la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, mediante oficio SG/UGM/1136/2017, se tuvo conocimiento de la existencia de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 22637, de fecha 17 de julio de 1991, con la cual se pretenden acreditar los derechos adquiridos para el uso de hotel.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo sobre la emisión de todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo para el predio denunciado los cuales datan del año 2004 al 2007. Sin embargo, no refirió haber emitido la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 22637, de fecha 17 de julio de 1991. No obstante, de existir dicha Solicitud de Constancia, la misma no sería un documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, por no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente de la Ciudad de México, así como carecer de vigencia, de conformidad con el artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el entonces Distrito Federal, normatividad vigente al momento de su expedición y que limitaba su vigencia a un año.-----

Aunado a lo anterior, existen incongruencias respecto a los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, de conformidad con la información proporcionada por la Secretaria de Finanzas de la Ciudad de México mediante Oficio SFCDMX/SCPT/DCTC/2549/2017, respecto a que el predio ubicado en calle Orizaba número 95, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra inscrito desde el 01 de enero de 2002 con uso de suelo habitacional, y fue hasta el 26 de febrero de 2004 que se registró ante esa autoridad con uso de suelo comercial, el cual conserva hasta la fecha.-----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó estudio multitemporal mediante la herramienta Google Maps sobre el predio referido, en el cual se observa que en septiembre de 2008, el inmueble no contaba con adecuaciones o enseres que se relacionaran con actividades de hotel, es hasta noviembre de 2008, que se aprecia la instalación de tapias de madera alrededor del predio presumiblemente para llevar a cabo trabajos de remodelación, por lo que en ese momento se encontraba deshabitado. En octubre de 2009 se aprecian a trabajadores realizando trabajos de remodelación del inmueble. En consecuencia a partir de marzo de 2011 se observa el funcionamiento de un establecimiento con la denominación "Brick" exhibido en la fachada del inmueble. Ahora bien, en mayo de 2017 se observa que el inmueble nuevamente se encuentra deshabitado por trabajos de remodelación y construcción al interior del predio. Por último, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 25 de septiembre de 2018, el inmueble se encuentra en estado de ampliación por la construcción de un cuerpo constructivo de dos niveles, tal y como se muestra en las siguientes imágenes.-----





Google Street V. Septiembre de 2008



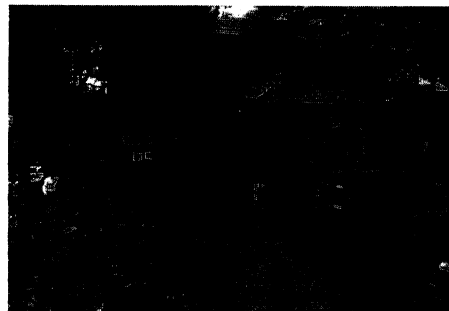
Google Street V. Noviembre 2008



Google Street V. Octubre 2009



Google Street V. Marzo de 2011



Google Street V. Mayo 2017



Rec. de hechos. 25 de septiembre de 2018

De lo anterior, se desprenden dos situaciones. En primer lugar, la inexistencia de los derechos adquiridos para el hotel. En segundo lugar, que el uso que en algún momento se ejerció, dejó de ejercerse por más de un año.-----

En consecuencia, de existir los Derechos Adquiridos, han fenecido, de conformidad con el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, donde se establece lo siguiente:-----

“(...)

Los derechos adquiridos prescriben por la falta de continuidad en el aprovechamiento del uso del suelo que se haya acreditado, durante un periodo de un año, sin razón legal para interrumpir este plazo en los términos del Código Civil vigente para la Ciudad de México, o por aprovechar el inmueble o unidad identificable de éste con un uso del suelo diferente al acreditado. En el caso de prescripción de derechos adquiridos, serán aplicables la zonificación y las normas de ordenación que determine el Programa en vigor en donde se ubique el inmueble o unidad identificable de que se trate. -----

Si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse, el propietario o poseedor, de conformidad con sus derechos adquiridos, la podrá volver a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el mismo uso y cumpliendo con las demás disposiciones normativas vigentes al momento que pretenda realizar la edificación de que se trate. -----

Los propietarios o poseedores conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los Programas (...)”. -----

En razón de lo investigado, se concluyen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio ubicado en calle Orizaba número 95, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre), donde el uso de suelo para hotel se encuentra prohibido.-----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de haber emitido la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 22637, de fecha 17 de julio de 1991, iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejarla sin efectos, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente de la Ciudad de México, toda vez que carece de vigencia y no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, aunado a que existen incongruencias respecto a los derechos adquiridos que se pretenden acreditar con la misma, o en el caso de no haberla emitido presentar la denuncia penal correspondiente.-----

3. En Materia de Establecimiento Mercantil.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con la denominación "Brick", no obstante no se constataron actividades al interior.-----

Como ya fue referido en apartados anteriores, de una búsqueda realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en internet, se constató que en el predio se ejerce el uso de suelo de Boutique Hotel. Así mismo en dicha página web refiere que actualmente el establecimiento no se encuentra en funcionamiento por trabajos de remodelación pero que se realizara su reapertura una vez concluidos dichos trabajos.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informo que el inmueble bajo investigación cuenta con la Licencia de funcionamiento número 1822 para el hotel con la denominación "Hotel Brick, la cual fue expedida en fecha 19 de febrero de 2010, dicho documento no es el idóneo para acreditar el funcionamiento, por lo que el establecimiento investigado requeriría de un Permiso para su funcionamiento, de conformidad con los artículos 31 y 32 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, aunado a lo anterior, la Licencia referida fue emitida con base en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 22637, la cual carece de vigencia y no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo permitido.-----

En este sentido, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, en caso de recibir solicitud de Permiso de funcionamiento para el establecimiento denominado "Brick", no otorgar valor probatorio a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 22637, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXIII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracción IX y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-

Cabe señalar que el 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, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Orizaba número 95, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre), **donde el uso del suelo para hotel se encuentra prohibido.**-----

Adicionalmente, el inmueble denunciado se ubica en Áreas de Conservación Patrimonial y se encuentra en la Relación de Inmuebles de Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

2. Durante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, el cual tiene la denominación "Brick" en su fachada, así como trabajos de construcción de un cuerpo de dos niveles a base de estructura metálica y losacero.-----
3. Los trabajos de construcción no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción y desarrollo urbano, por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción así como respecto al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----
5. El establecimiento denominado "Brick" cuenta con Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 22637, de fecha 17 de julio de 1991, emitida erróneamente ya que los derechos adquiridos que se pretenden acreditar son inexistentes, por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de haberla emitido realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejarla sin efectos, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente de la Ciudad de México.-----
6. El establecimiento denominado "Brick" no cuenta con permiso para su funcionamiento; corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, en caso de recibir solicitud de Permiso, no otorgar valor probatorio a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 22637, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXIII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracción IX y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2017-768-SOT-336

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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



REM/G/WPB/PME/JHP

