

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**13 NOV 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2544-SOT-1039, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución Administrativa considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 09 de agosto de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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 construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Yucatán número 26, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de agosto de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 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**

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de Conservación Patrimonial, por lo cual se realizará el análisis 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----



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

### **1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva).**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Yucatán número 26, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre).-----

Adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, colindante con los predios ubicados en Avenida Yucatán número 28 y Calle Medellín número 111, incluidos en el listado de Inmuebles con Valor Artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que, cualquier intervención requiere de 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 de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un cuerpo constructivo de 6 niveles con semisótano y un sótano, delimitado al frente por tapiales metálicos en los que existe lona con datos de Registro de Manifestación de Construcción número 1/06/149/2014 folio RCUB-137-2014, Vigencia 18-DIC-2014 al 18-DIC-2017, Tipo de Obra: Obra Nueva, al interior se observaron materiales de construcción (block y bultos de mortero), se constataron actividades de construcción.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc, informó que cuenta con: Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva registro número RCUB-137-2014, 1/06/149/2014 cuya vigencia es de 3 años, es decir, del 18-12-2014 al 18-12-2017, para obra nueva con uso de oficinas, superficie total por construir de 1511.42 m<sup>2</sup>, de los cuales 1024.90 m<sup>2</sup> son sobre nivel de banqueteta y 486.52 m<sup>2</sup> son bajo nivel de banqueteta, superficie de desplante de 176 m<sup>2</sup>, 6 niveles de altura, área libre de 86.49 m<sup>2</sup>, 1 sótano y 1 semisótano para 28 cajones de estacionamiento; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11513-151HEAN14.-----

Es importante señalar que, en fecha 26 de septiembre de 2018, se llevó a cabo la notificación del Oficio PAOT-05-300/300-9031-2018 de fecha 20 de septiembre de 2018, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado de la Obra y/o Director Responsable de la Obra, en el cual se hizo de su conocimiento la investigación realizada respecto a las actividades de construcción que se realizan en el predio y se le requirió a efecto de presentar documentación con la cual acreditara la legalidad de la obra, en el caso que nos ocupa Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción, para lo cual se le otorgaron 6 días hábiles para dar contestación a dicho oficio, sin que al momento de emisión del presente instrumento, se haya desahogado dicho requerimiento. -----

En conclusión, la obra que se ejecuta no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción vigente ante la Alcaldía Cuauhtémoc que ampare los trabajos de obra que se realizan al interior, incumpliendo con los artículos 47 y 54 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



En consecuencia, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción vigente, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, por ser asunto de su competencia de conformidad con 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.- Conservación Patrimonial.**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el predio investigado se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, colindante con los predios ubicados en Avenida Yucatán número 28 y Calle Medellín número 111, incluidos en el listado de Inmuebles con Valor Artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que, cualquier intervención requiere de 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 de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un cuerpo constructivo de 6 niveles con semisótano y un sótano, con una altura de 24.27 metros desde nivel de banquetta hasta el último nivel construido, la altura de cada entrepiso es de 3.69 metros de piso a techo terminado (del sexto al segundo nivel), el primer nivel tiene una altura de 5.90 metros del nivel de banquetta hasta la primera losa (incluido semisótano), se constataron actividades de construcción.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el predio investigado no está incluido en la relación del INBA, sin embargo es colindante con los predios ubicados en Yucatán 28 y Medellín 111, incluidos en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, cuenta con Oficio número 0554-C/0303 de fecha 11 de marzo de 2016, el cual contiene recomendaciones técnicas para intervenciones mayores en los inmuebles colindantes, se recomendó replantear el diseño, en cuanto a su composición y tratamiento de la fachada principal con la finalidad de armonizar con la del inmueble con valor artístico y enriquecer el entorno de la colonia, así mismo deberá cumplir con lo establecido en los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes.-----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio de mérito se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, es colindante con los predios ubicados en Avenida Yucatán número 28 y Calle Medellín número 111, incluidos en el listado de Inmuebles con Valor Artístico compilado por el Instituto de Nacional de Bellas Artes, cuenta con Oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1889/2013, de fecha 6 de noviembre de 2013, que contiene dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de 567.97 m<sup>2</sup> y obra nueva para oficinas en 6 niveles con una altura máxima de 19.50 metros y una superficie de construcción de 1,095.00 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta; Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2488/2014, de fecha 24 de noviembre de 2014, que contiene revalidación de la



vigencia del Dictamen Técnico aprobado para demolición y proyecto de obra nueva en los mismos términos en que fue expedido el primer Dictamen.-----

Es decir, del análisis realizado al dictamen referido y de lo constatado en los reconocimientos de hechos, se desprende que la obra ejecutada no se ajusta a lo autorizado en el dictamen SEDUVI/CGDAU/DPCU/2488/2014.-----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 03 de mayo de 2017 emitió Resolución Administrativa dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/0364/2017, en la que determinó imponer el estado de clausura total temporal y multa equivalente a 1000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, por no acreditar contar con Aviso de Intervención, Dictamen u Opinión Técnica, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no obstante fue impugnada por el desarrollador y el Tribunal de Justicia Administrativa declaró la nulidad de la Resolución Administrativa, razón por la cual mediante acuerdo de fecha 06 de julio de 2018, dicho Instituto dejó insubsistente su Resolución, por lo que ordenó el levantamiento del estado clausura total temporal, el retiro de los sellos de clausura impuestos en el inmueble, así como no iniciar el procedimiento administrativo de ejecución por la multa impuesta.-----

En conclusión, en materia de conservación patrimonial, la altura de la obra ejecutada (24.27 metros) no corresponde con lo autorizado en el Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/2488/2014 (19.50 metros) emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni se cuenta con información respecto a que el proyecto haya realizado las recomendaciones técnicas referidas en el oficio número 0554-C/0303, en consecuencia, incumple la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc 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, específicamente, en cuanto a que la obra se ajuste a lo autorizado mediante el Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/2488/2014 y Recomendación Técnica oficio número 0554-C/0303, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, por ser asunto de su competencia de conformidad con 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.-----

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 Avenida Yucatán número 26, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008, le aplica la



zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre).-----

Se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, colindante con los predios ubicados en Avenida Yucatán número 28 y Calle Medellín número 111, incluidos en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere de autorización y/o dictamen técnico (según sea el caso) de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, delimitado por tapiales metálicos, existe lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción número 1/06/149/2014 folio RCUB-137-2014, con vigencia del 18-DIC-2014 al 18-DIC-2017, se constataron actividades de construcción al interior.-----
3. El predio investigado no cuenta con Dictamen Técnico Favorable por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare la altura de la obra ejecutada (24.27 metros). -----
4. Cuenta con recomendación técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes oficio número 0554-C/0303, para intervenciones mayores en inmuebles colindantes. -----
5. No cuenta con Registro de Manifestación de Construcción vigente.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente y en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, específicamente respecto a que la obra se ajuste a lo autorizado mediante el Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/2488/2014 y Recomendación Técnica oficio número 0554-C/0303, por ser asunto de su competencia, de conformidad con 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.-----

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. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Alcaldía 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 de la Ciudad de México.-----



EMIGDIO ROA MÁRQUEZ  
SUBPROCURADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

