



Expediente: PAOT-2019-2973-SOT-1177

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**09 DIC 2019**

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 de su de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2973-SOT-1177, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de junio de 2019, una persona que en apego a los 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Guanajuato número 197, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de julio de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información a las autoridades correspondientes 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, 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 (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

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



Expediente: PAOT-2019-2973-SOT-1177

### Desarrollo Urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 aplicable en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que **el inmueble objeto de investigación es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.-----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles con un avance del 70%, delimitado por tapiales de madera que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Responsable de la Obra objeto de denuncia, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos que se realizan en el sitio; el cual se notificó en fecha 18 de septiembre de 2019; al respecto, mediante escrito de fecha 30 de septiembre de 2019, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada “HAPP GUANAJUATO S. de R.L. de C.V”, remitió copia simple entre otras, de las siguientes documentales:-----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1089 expedida en fecha 21 de junio de 2017.-----
2. Oficio 1980-C/1262 de fecha 23 de julio de 2018.-----
3. Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico trámite 00-004, de fecha 30 de junio de 2017.-----
4. Oficio 401.3S.1-2017/3149 de fecha 27 de julio de 2017.-----

Expediente: PAOT-2019-2973-SOT-1177

5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32794-151SAJO18 expedido en fecha 8 de junio de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup>).-----
6. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2282/2018, de fecha 12 de junio de 2018. -----
7. Registro de Manifestación folio 01830 tipo B RCUB-103-2018 número 1/06/119/2018, con vigencia del 31 de julio de 2018 al 31 de julio de 2021.-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3239/2019, de fecha 5 de noviembre de 2019, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza en área de conservación patrimonial y colinda con los inmuebles ubicados en Calle Guanajuato número 199, 130y 136 de Eje 2 Poniente Monterrey, incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Asimismo, la Dirección en comento indicó que se emitió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2282/2018, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de 8 departamentos en 4 niveles, con una altura de 15.52 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1, 325.10 m<sup>2</sup> y una superficie bajo nivel de banqueta de 415.88 m<sup>2</sup> para 13 cajones de estacionamiento.-----

En el mismo sentido, mediante oficio número 2657-C/1529 de fecha 7 de noviembre de 2019, el Director de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble objeto de investigación es colindante con las construcciones ubicadas en la calle Guanajuato número 199 y Eje 2 Poniente número 130; asimismo, indica que se registra el oficio número 1980-C1262 de fecha 23 de julio de 2018 de recomendación técnica para intervenciones mayores en el inmueble objeto de investigación, en el que se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en Calle Guanajuato número 199 y Eje 3 Poniente Monterrey número 130.-----

Mediante oficio DGODU/4025/2019, de fecha 19 de noviembre de 2019, la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que una vez realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de datos de la Jefatura de Manifestaciones y Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, se localizó la siguiente información: -----

1. Constancia de Alineamiento y Número Oficial ingresada a través de Ventanilla Única bajo el folio 01066/2017, expedida con fecha 12 de junio de 2017, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 197 de la Calle Guanajuato.-----



Expediente: PAOT-2019-2973-SOT-1177

2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B bajo el folio 1830/2018, autorizada con número 1/06/119/2018, RCUB-103-2018, de fecha 31 de julio de 2018 y vigente al 31 de julio de 2021, en la que se asentaron los siguientes datos:

| Superficie del terreno | Superficie de desplante                         | Superficie libre                                | Superficie total de construcción  | Niveles sobre banqueta | No. de Viviendas | No. de pisos | No. de Sótanos |
|------------------------|---|---|---|------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 424.96 m <sup>2</sup>  | 323.86 m <sup>2</sup><br>equivalente al 76.22 % | 101.09 m <sup>2</sup><br>equivalente al 23.78 % | 1,740.98 m <sup>2</sup><br>1,325.10 m <sup>2</sup> s.n.b<br>415.88 m <sup>2</sup> b.n.b | 4                      | 8                | 8            | Semisótano     |

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 32794-151SAJO18, de fecha 8 de junio de 2018 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H 4/20 A (Habitacional, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).
4. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ingresada por Ventanilla Única el día 31 de julio de 2018, con el folio 07532/2018.
5. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2282/2018 de fecha 12 de junio de 2018.
6. Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia de fecha 8 de junio de 2018, ingresada por Ventanilla Única el día 31 de julio de 2018, con folio 001830/2018.
7. Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes de fecha 23 de julio de 2018 con folio 001830/2018.

En relación con lo anterior, en fecha 4 de diciembre de 2019 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo B bajo el folio 1830/2018, en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en donde se obtuvo copia simple de las documentales antes descritas y de las siguientes:

1. Oficio 1980-C/1262 de fecha 23 de julio de 2018.
2. Oficio DESU/1053060/2017 de fecha 25 de agosto de 2017, mediante el que se emite el Dictamen de Factibilidad de Servicios DV/8903/17, mediante el que se otorga la factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje.

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto de obra nueva se contempla la construcción de 8 viviendas en 4 niveles de



Expediente: PAOT-2019-2973-SOT-1177

altura, 101.09 m<sup>2</sup> de superficie de área libre equivalente al 23.78 %, superficie máxima de construcción de 1,740.98 m<sup>2</sup> y semisótano con una superficie de 415.88 m<sup>2</sup> construcción que corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 1,325.1 m<sup>2</sup>, lo que se apegue a la zonificación aplicable.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez recibido el aviso de terminación de obra y previo a otorgar la autorización de uso y ocupación corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1830/2018.

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

- Al inmueble ubicado en Calle Guanajuato número 197, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).

Le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles con un avance del 70%, delimitado por tapias de madera que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.
- El predio objeto de investigación colinda con los inmuebles ubicados en Calle Guanajuato número 199, 130y 136 de Eje 2 Poniente Monterrey, incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para lo que se obtuvo dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia para el proyecto de obra nueva para 8 viviendas.
- El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1830/2018, autorizada con número 1/06/119/2018, RCUB-103-2018, de fecha 31 de julio de 2018 y vigente al 31 de julio de 2021, para la construcción de 8 viviendas en 4 niveles, 101.09 m<sup>2</sup> de superficie de área libre



Expediente: PAOT-2019-2973-SOT-1177

equivalente al 23.78 %, superficie máxima de construcción de 1,740.98 m<sup>2</sup> y semisótano con una superficie de 415.88 m<sup>2</sup> construcción que corresponden a estacionamiento, lo que se apeg a la zonificación aplicable.

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez recibido el aviso de terminación de obra y previo a otorgar la autorización de uso y ocupación corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1830/2018.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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, así como, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/IGP/GBM