



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1721-SOT-739

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 DICIEMBRE 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-2019-1721-SOT-739, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: --

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo de 2019, una persona 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, 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 (uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva), conservación patrimonial y factibilidad de servicios, derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Manzanillo número 124, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación 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 I, III, IV, IV BIS, V, 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. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de fusión de predios y establecimiento mercantil por lo cual se realizará el análisis 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. ----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), fusión de predios, construcción (demolición y obra nueva), conservación patrimonial, factibilidad de servicios y establecimiento mercantil como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Establecimientos Mercantiles todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----

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



1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva), conservación patrimonial y factibilidad de servicios.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% máximo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa). -----

Así mismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial y está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como visto bueno emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, durante un primer reconocimiento de hechos se constató desde vía pública un inmueble preexistente de un nivel de altura el cual cuenta en sus fachadas con elementos arquitectónicos de estilo ecléctico como la herrería en sus ventanas y acceso principal, así el arco de medio punto en este acceso y remates en la parte superior de las fachadas, deshabitado, sin presentar trabajos de demolición. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o encargado del predio, ubicado en Calle Manzanillo número 124, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, quien se ostentó como Apoderado Legal de la responsable de los hechos denunciados, mediante escrito de fecha 31 de mayo de 2019, manifestó que en dicho inmueble no se realiza ningún tipo de trabajo de obra nueva o demolición, así como manifestó que de ser necesario permite el acceso al interior del inmueble a personal adscrito a esta Procuraduría. -----

Por lo tanto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos al interior del inmueble de mérito previa autorización del Apoderado del responsable de los hechos denunciados, durante el cual se constató un inmueble de 2 niveles de altura el cual se encuentra deshabitado y sin rastro de demolición, sin embargo se observó que la barda que limita este predio con su colindante de Calle Quintana Roo número 25 presenta una demolición parcial. -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informo que cuenta con la siguiente documental para el predio de mérito: -----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/079/2019 de fecha 28 de mayo de 2019 y vigente al 28 de agosto de 2019. -----

Al respecto, el artículo 57 del citado Reglamento prevé las modalidades de licencias de construcción especial y en su fracción IV refiere las destinadas a demoliciones. -----



En este sentido, el artículo 58 del mismo ordenamiento establece los requisitos que se deben cumplir para obtener la Licencia de Construcción Especial, entre los que se encuentran los previstos por el inciso n), referente al Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente abierto con motivo de la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/079/2019, en la Alcaldía Cuauhtémoc. En dicho expediente se constataron los siguientes documentos: -----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial número 6/06/079/2019 de fecha 28 de mayo de 2019, para demolición de 171.59 m² de forma manual.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48253-151QUOF18. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1871.-----
- Dictamen Técnico en A. C. P. SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0534/2019 de fecha 8 de febrero de 2019. -----
- Oficio número 1061-C-0548 de fecha 14 de mayo de 2019, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- Memoria descriptiva de demolición con Programa de Acciones Específicas y Protección a Colindancias.
- Oficio 401.35.1-2019/0412 de fecha 11 de febrero de 2019 del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 005033/19, de fecha 29 de marzo de 2019. -----
- Planos arquitectónicos. -----

A efecto de corroborar la emisión de la documentación anexa a la Licencia de Construcción Especial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio investigado cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0534/2019 de 8 de febrero de 2019 en materia de conservación patrimonial para la demolición parcial de una superficie de 171.59 m², la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble. -----

Por su parte, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble de mérito está incluido en su Relación de Inmuebles con Valor Artístico, así como que cuenta con oficio número 1061-C/0548 de fecha 14 de mayo de 2019 emitió Visto Bueno para llevar a cabo el proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores, así mismo, la rehabilitación y restauración de la fachada principal, con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio. Es decir, no autorizó la demolición parcial del inmueble. -----

En razón de lo anterior, al ser asunto de su competencia esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al predio investigado, 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. -----

En ese sentido, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que se ejecutó la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano el 29 de agosto de 2019. -----



Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se ejecutó visita de verificación en materia de construcción al predio de referencia, bajo el expediente número AC/DGG/SVR/OVO/722/2019. -----

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio libre de construcción el cual conserva su fachada principal, sin constatare actividades de construcción (obra nueva). -----

En conclusión, los trabajos de demolición parcial cuentan con Licencia de Construcción Especial, así como con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin embargo, no cuentan con Autorización para la demolición parcial emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/722/2019, emitir Resolución administrativa y determinar lo que a derecho proceda. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir la Resolución Administrativa por la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano realizada el 29 de agosto de 2019, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, en específico la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación. -----

En materia de factibilidad de servicios, el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. En el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa. -----

En este sentido, toda vez que los trabajos constatados consisten en la demolición de un inmueble preexistente no se ajusta a alguno de los supuestos del artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, de requerir dictamen de factibilidad de servicios. -----

2. En materia de fusión de predios, desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento. En caso de escrituración de las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos a partir de lotes tipo con superficies iguales o mayores a 90 metros cuadrados deberán de contar con la autorización de la Comisión de Regulación Especial. Posteriormente la Dirección General de Regularización Territorial procederá a la escrituración. -----



Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y las Alcaldías, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión. -----

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la entonces Delegación. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría al predio objeto de denuncia se constató la fusión de los predios ubicados en Manzanillo 124 y Quintana Roo 25, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, así como que en dichos predios funciona un estacionamiento público. -----

Respecto a la fusión de predios, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informo que cuenta con la Licencia de Fusión de predios Folio 0024-2019 de fecha 13 de junio de 2019, la cual autoriza que los predios ubicados en Manzanillo 124 y Quintana Roo 25, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc se fusionen, conformando una superficie total de 484.20 m², dicha superficie se constata en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 34202-151MORO18.-----

Para la fusión referida se contó con opinión Técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De lo anterior se concluye, que para la fusión de predios ubicados en Manzanillo 124 y Quintana Roo 25, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, cuentan con Licencia de Fusión de predios Folio 0024-2019 de fecha 13 de junio de 2019 emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc y con opinión Técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para únicamente la fusión los predios en comento. -----

Por cuanto hace a la materia de uso de suelo, 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 a al predio ubicado en Manzanillo 124, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con oficinas, 8 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa), en donde el uso del suelo para estacionamiento público se encuentra permitido, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el establecimiento mercantil en comento cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. -----

En respuesta, dicha Dirección informó que no cuenta en sus archivos con Aviso de establecimiento mercantil de bajo impacto para el giro de estacionamiento público. -----

En conclusión, la fusión de los predios Manzanillo 124 y Quintana Roo 25 cuentan con Licencia de Fusión de Predios, así como el uso de suelo ejercido en el predio denunciado se encuentra permitido de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, no



obstante, no cuenta con Aviso ante Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, incumpliendo los Artículos 2 fracción IV y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al estacionamiento denunciado, así como imponer lo que a derecho corresponde. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACION

1. Al predio ubicado en Calle Manzanillo número 124, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc les corresponde la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con oficinas, 8 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, donde el uso de suelo para estacionamiento se encuentra permitido. -----

Asimismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial y está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como visto bueno emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. --

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio libre de construcción el cual conserva su fachada principal, sin constatare actividades de construcción de obra nueva, así como la fusión con el predio Quintana Roo 25 y se constató el funcionamiento de un estacionamiento. -----
3. Los trabajos de demolición parcial cuentan con Licencia de Construcción Especial, así como con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no obstante no cuentan con Autorización por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir la Resolución Administrativa por la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano realizada el 29 de agosto de 2019, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, en específico la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/722/2019, emitir Resolución administrativa y determinar lo que a derecho proceda. -
6. Los trabajos de demolición de un inmueble preexistente, no se ajusta a ninguno de los supuestos del artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, de requerir dictamen de factibilidad de servicios.
7. La fusión de predios ubicados en Manzanillo 124 y Quintana Roo 25, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, cuentan con Licencia de Fusión de predios Folio 0024-2019 de fecha 13 de junio de 2019



emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc y con opinión Técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial. -----

8. El estacionamiento público no cuenta con Aviso ante Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, incumpliendo los Artículos 2 fracción IV y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----

9. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al estacionamiento denunciado, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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 así como a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

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/WPB/DAY