



**Expediente: PAOT-2019-4104-SOT-1533**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**13 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-2019-4104-SOT-1533, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de octubre de 2019, diversas personas 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 construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Ensenada número 68, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de octubre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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, 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 construcción (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:

#### Construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional, 15 metros de altura, 20 % mínimo de área libre, vivienda mínima: 90 m<sup>2</sup>.



Expediente: PAOT-2019-4104-SOT-1533

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 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 un inmueble preexistente de 2 niveles, el cual ostenta en su fachada letrero con datos del registro de manifestación de construcción tipo B Folio 1/06/57/19-RCUB-57-2019.-----

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 11 de noviembre de 2019; al respecto, mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2019, una persona que se ostentó como constructor de la obra objeto de investigación, remitió copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2111 expedida en fecha 15 de enero de 2018.-----
2. Registro de manifestación de construcción tipo B número 1/06/57/19-RCUB-57-2019 expedida en fecha de 12 de septiembre de 2019-----
3. Memoria descriptiva del proyecto de ensenada 68-----
4. Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas)-----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 39434-151LALE18D expedido en fecha 8 de noviembre de 2018 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 20% mínimo de área libre,) vivienda mínima: 90.00 m<sup>2</sup>.-----
6. Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/4121/2018 de fecha de 10 de octubre de 2018.-----



Expediente: PAOT-2019-4104-SOT-1533

7. Opinión técnica, emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura oficio: 2031-C/1161 de fecha de 23 de agosto de 2019.
8. Programa de protección a colindancias.

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3213/2019, de fecha 4 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 ubica en área de conservación patrimonial y colinda con los inmuebles ubicados en Calle Cholula número 65 y 67 incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico por Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; asimismo, se emitió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4121/2018 de fecha 10 de octubre de 2018 mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para el proyecto de ampliación de construcción, adecuación de espacios y reforzamientos estructurales, con una superficie de ampliación de 46.00 m<sup>2</sup>, (en 3 tercer y cuarto nivel), con una altura de 11.76 metros al piso terminado de la azotea de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, con 7 planos aprobados.

En el mismo sentido, mediante oficio 2656-C de fecha 7 de noviembre de 2019, el director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto, sin embargo, es colindante con las edificaciones ubicadas en la calle Cholula números 65 y 67 en la colonia hipódromo, las cuales están incluidas en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto; asimismo, aportó copia simple del oficio 2031-C/1161 de fecha 23 de agosto de 2019, mediante el que se emite la recomendación técnica para las intervenciones mayores en el inmueble de mérito, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias específicamente con las edificaciones ubicadas en Cholula 65 y 67.

Mediante oficio DGODU/3996/2019, de fecha 13 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. Manifestación de Construcción tipo B Ampliación y Modificación ingresada a través de la Ventanilla Única bajo el folio 001534/2019, con registro RCUB-57-2019, 1/06/57/2019 de fecha 12 de septiembre de 2019 y vigente al 12 de septiembre 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
183.34 m <sup>2</sup>	137.11 m <sup>2</sup> equivalente al 76.56 %	46.77 m <sup>2</sup> equivalente al 25.43 %	Superficie existente 297.36 m <sup>2</sup> Superficie a ampliar 46 m <sup>2</sup>	3	1



Expediente: PAOT-2019-4104-SOT-1533

2. Constancia de Alineamiento y Número Oficial ingresada a través de Ventanilla Única bajo el folio 02111/2017, expedida con fecha 15 de enero de 2018, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 68 de la Calle Ensenada.
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 39434-151LALE18D, de fecha 8 de noviembre de 2018 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 15 metros de altura, 20 % mínimo de área libre, vivienda mínima: 90 m<sup>2</sup>.
4. 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/4141/2018 de fecha 10 de octubre de 2018.
9. Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico Monumento Artístico, ingresada a través de Ventanilla Única el día 12 de septiembre de 2019.
10. Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ingresado por Ventanilla Única el 12 de septiembre de 2019.
11. Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ingresado por Ventanilla el 12 de septiembre de 2019.

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 Registro de Manifestación de Construcción folio 1534/2019, en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, de los que se obtuvo copia simple de las documentales antes descritas, mismas que coinciden con las aportadas por el desarrollador.

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto de ampliación se contempla para la construcción de una vivienda en 3 niveles de altura, conservando una superficie del inmueble preexistente de 297.36 m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de 46 m<sup>2</sup>, lo que se apegó a la zonificación aplicable.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, 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 1534/2019.

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



Expediente: PAOT-2019-4104-SOT-1533

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 inmueble ubicado en Calle Ensenada número 68, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H/15m/20 A (Habitacional, 0 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre) Vivienda mínima: 90.0 m<sup>2</sup>).-----

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.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, el cual ostenta en su fachada letrero con datos del registro de manifestación de construcción tipo B Folio 1534/2019.-----
3. El predio objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Recomendación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para los trabajos de ampliación, modificación y restauración.-----
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 01534/2019, para el proyecto de ampliación se contempla para la construcción de una vivienda en 3 niveles de altura, conservando una superficie del inmueble preexistente de 297.36 m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de 46 m<sup>2</sup>, lo que se augea a la zonificación aplicable, lo que se augea 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 1534/2019.-----

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. -----



**Expediente: PAOT-2019-4104-SOT-1533**

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 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