



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 MAY 2017**

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 y , 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 PAOT-2017-IO-41-SOT-41, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en predio ubicado en calle Juchitán número 3, Colonia Hipódromo Delegación Cuauhtémoc.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

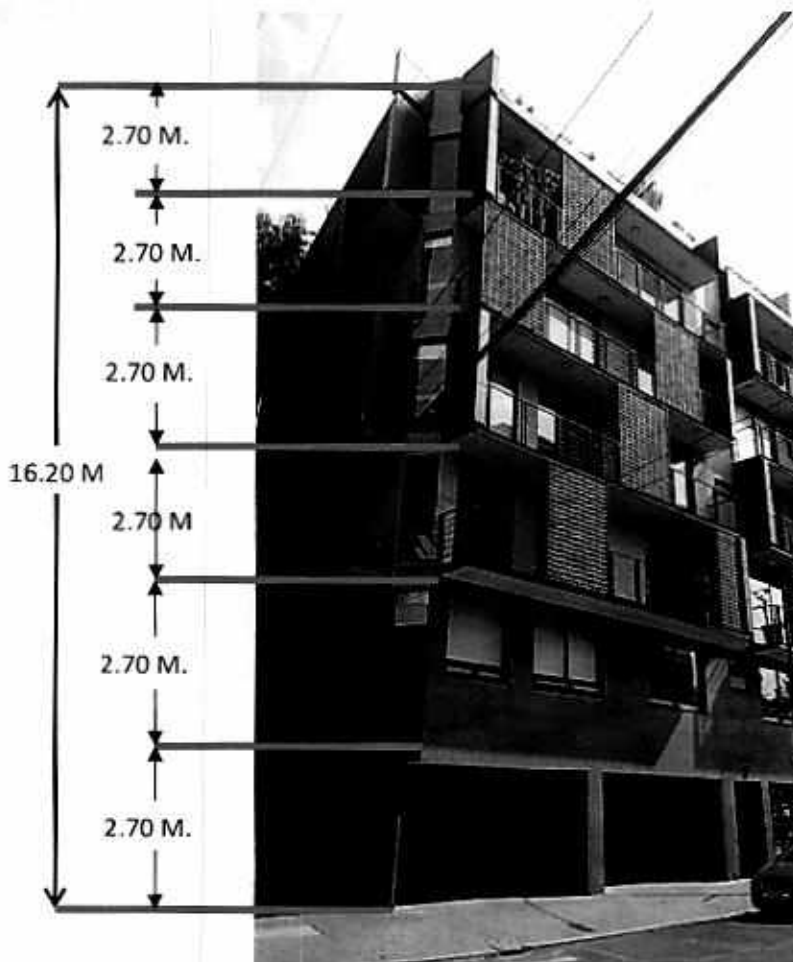
De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/15m/20** vivienda mínima 90m²(Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre) le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de





Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de **6 niveles** edificado y habitado, no se observa área libre ya que se encuentra desplantado en la totalidad del predio; se realizó la medición de altura (ver imágenes) del inmueble sobre nivel de banqueta con ayuda del distanciometro marca Stanley modelo TLM 300, se obtuvo un resultado de **16.20 metros de altura** aproximadamente.



PAOT: 9/05/17



Altura aproximada de entresijos



Altura aproximada de la edificación





Expediente: PAOT-2017-IO-41-SOT-41

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **2335-151DAAN15D**, de fecha de expedición 17 de abril de 2015, que le asigna la zonificación referida en el primer párrafo, superficie del predio de 320.00m², vivienda mínima de 90.0m².-----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1355/2015, de fecha 17 de junio de 2015, para el proyecto de construcción de obra nueva para 13 departamentos en 6 niveles (P.B. + 5 niveles) con una altura a partir del nivel de banqueta de 15.00 metros, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1292.01m².-----

Esta subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en **materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, densidades de construcción y porcentaje de área libre)**, informando mediante oficio INVEADF/DVMAC/1708/2017 de fecha 28 de febrero de 2017 que se realizó visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano de acuerdo al expediente INVEADF/OV/DUYUS/0390/2017 ejecutada el día 13 de febrero de 2017, la constancia derivada de la diligencia, fue turnada a la Coordinación de Sustanciación de Procedimiento de dicho instituto, para su legal calificación.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, la edificación conformada por 6 niveles **excede aproximadamente en 1.20 metros**, la altura permitida y **se presume que no cuenta con área libre** que le establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2335-151DAAN15D y la zonificación (H/15m/20) que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles totalmente edificado y habitado.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o administrador del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin respuesta.-----

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acreditaron las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/572/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, envió copia simple, de las siguientes documentales:-----





Expediente: PAOT-2017-IO-41-SOT-41

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición, con folio número 6711854/2013 licencia número 06/06/0022/2014 de fecha 14 de febrero de 2014. -----
2. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio número 1610/2015, registro RCUB-087-2015, 1/06/097/2015 de fecha 08 de septiembre de 2015, vigente del 8 de septiembre de 2015 al 8 de septiembre de 2018. -----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 460819/2015 de fecha 19 de mayo de 2015. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 2335-151DAAN15D de fecha 17 abril de 2015, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. Dictamen técnico favorable en materia de patrimonio cultural mediante oficio SEDUVI/CGDUA/DPCU/1355/2015 de fecha 17 de junio de 2015, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. Aviso de Terminación de Obra con Autorización de Uso y Ocupación. No. 044/2016 de fecha 27 de septiembre de 2016. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se ejecutó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio número 1610/2015, con registro RCUB-087-2015; 1/06/097/2015 para la edificación de **13 viviendas en 6 niveles, con una superficie del predio de 305.00m², superficie de desplante de 240.39m², superficie total por construir de 1292.01m², con una área libre de 64.61m² (21.18%).** -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, contó con la Manifestación de Construcción registrada ante la Delegación Cuauhtémoc, para la construcción 13 viviendas en 6 niveles; cuenta con Autorización de Uso y Ocupación emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc. -----

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 Juchitán número 3, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15m/20 vivienda mínima 90m²(Habitacional, **15 metros de altura, 20% mínimo de área libre**).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **2335-151DAAN15D**, con fecha de expedición 17 abril de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 320.00 m², vivienda mínima de 90m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de **6 niveles totalmente edificado y habitado**, tiene una altura aproximada **16.20 metros** sobre nivel de banquetta y **no se observa área libre**; se presume se encuentra desplantado en la totalidad del predio y rebasa en 1.20m la altura máxima de construcción que le asigna la zonificación del Programa Parcial de referencia. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0390/2017 y resolver conforme a derecho corresponda.-----
4. La obra edificada se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva, folio número 2205/2014, con registro RCUB-087-2015; 1/06/097/2015, para la edificación de 13 viviendas en 6 niveles, superficie total por construir de 1292.01m², área libre de 64.61m² (21.18%); cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, emitió Autorización de Uso y Ocupación, en fecha 27 de septiembre del 2016. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa 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.

REMG/ICP/RARP

