



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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, 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-2017-179-SOT-79, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de enero de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Nayarit número 56, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de enero de 2017.---

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/20/M (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 50 m²) y se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial la cual establece que cualquier intervención del inmueble requiere dictamen de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización de autoridades federales competentes. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-179-SOT-79

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de ampliación y remodelación de una edificación de 5 niveles de altura, los 3 primeros niveles preexistentes y los 2 últimos de reciente construcción, y se realizó la medición del frente del predio con un distanciómetro modelo TLM300 marca STANLEY resultando que cuenta con 11.50 metros de frente; y en el último reconocimiento de hechos realizado el 25 de enero de 2017, se observó que la obra se encontraba terminada, desocupada y mantenía 5 sellos de clausura con número de procedimiento DC/DGJyG/SVR/OVO/367/2016 impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 18 de mayo de 2017. -----

De las documentales que obran en el expediente se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 22601-151QUAL16 emitido el 27 de mayo de 2016, para el predio ubicado en Calle Nayarit número 56, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, en el que se asienta que al contar el predio investigado con una superficie del predio de 230 m², le aplica la zonificación H5/52/M (Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 52% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno) por aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Altura y Porcentaje de Área Libre conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, permitiendo 5 viviendas en una superficie máxima de construcción de 552 m². -----

No obstante lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc establece que es aplicable la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del citado programa, permitiendo 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada. **Siendo aplicable a predios con superficies menores a 2,500 m² el frente mínimo deberá ser de 15 m, y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueta.** -----

Sin embargo, el predio investigado no es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la medición del frente del predio investigado el cual tiene 11.50 metros y no cuenta con un frente mínimo de 15 metros, tal como lo requiere la norma citada. -----

Adicionalmente, de las documentales que obran en el expediente se desprende que dicho inmueble colinda con el inmueble marcado con el número 53, de la Calle Aguascalientes, de la misma colonia y delegación, el cual está incluido en el listado de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, sin embargo, no cuenta con autorización otorgada por el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Por su parte, la Dirección General de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación de una superficie de 231.87 m² y la ampliación de una superficie de 134 m², para una casa habitacional unifamiliar de 4 niveles (planta baja + 3 niveles) con una altura de 11.98 metros al piso terminado de la azotea, dando una superficie total de construcción sobre nivel





de banqueta de 542 m², sin embargo, personal adscrito a esta subprocuraduría constató la ampliación y modificación de una edificación de 5 niveles de altura. -----

Por lo que se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y porcentaje de área libre), en el predio investigado, así como que cuente con Dictamen Técnico para la ampliación y modificación de un inmueble de 5 niveles de altura emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, conforme a lo establecido en la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, lo anterior solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-3437-2017. -----

En conclusión, la edificación consta 5 niveles de altura y se encuentra terminada y deshabitada, excede con 2 niveles la zonificación aplicable H 3/20/M (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 50 m²) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al no ser sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del mismo programa, toda vez que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la medición del frente del predio investigado el cual tiene 11.50 metros y no 15 metros, tal como lo requiere la norma citada. -----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y porcentaje de área libre) en el predio investigado, valorando la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, así como que cuente con Dictamen Técnico para la ampliación y modificación de un inmueble de 5 niveles de altura, y con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, conforme a lo establecido en la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

2.- En materia de construcción (ampliación remodelación)

Ahora bien, de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta
230 m ²	184 m ²	552 m ²	46 m ² (20%)	3



Al respecto, la obra cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCUB-135-2016 y número 1/06/146/2016, ingresada el 1° de noviembre de 2016 vigente al 1° de noviembre de 2018, para el predio de mérito, para ampliación de construcción en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Niveles
230 m ²	181 m ² 79.7 %	49 m ² equivalente al 21.30 %	542 m ²	542 m ²	4

Así las cosas, lo registrado en la Manifestación de Construcción RCUB-135-2016 número 1/06/146/2016, incumple lo permitido en la Norma de Ordenación General número 1, toda vez que el predio investigado no es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de altura y porcentaje de área libre conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, como se señala en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 22601-151QUAL16 emitido el 27 de mayo de 2016. -----

De las documentales que obran en el expediente se cuenta con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial expedida el 3 de mayo de 2016, para el predio ubicado en Calle Nayarit número 56, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, la cual indica que cuenta con un frente de 15 metros; sin embargo, de los planos arquitectónicos se identifica que tiene un frente de 11.41 metros, y de la medición realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se obtuvo que tiene 11.50 metros, por lo que no cumple con los 15 metros de frente mínimo requerido para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Altura y Porcentaje de Área Libre conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, en fecha 20 de junio de 2016 ejecutó visita de verificación dentro del expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/367/2016, emitiendo la Resolución Administrativa el 5 de agosto de 2016, en la que impuso el estado de clausura total y parcial de las obras en el predio investigado así como una multa equivalente al 5% de los trabajos de ampliación y/o modificación; sin embargo, en fecha 8 de febrero de 2017 personal adscrito a esta Subprocuraduría constató actividades de ampliación y modificación en el inmueble investigado, por lo que solicitó a esa Autoridad realizar las acciones legales necesarias a efecto de lograr el efectivo cumplimiento de la clausura ordenada, por lo que le fueron impuestos sellos de clausura al inmueble investigado el día 18 de mayo de 2017. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Nayarit número 56, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, se realizaron actividades de ampliación y remodelación de una edificación de 5 niveles de altura, lo que contraviene el proyecto asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCUB-135-2016 y número 1/06/146/2016, ingresada el 1° de noviembre de 2016 vigente al 1° de noviembre de 2018, e incumple el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, toda vez que excede los 3 niveles permitidos en la zonificación, en virtud de que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 22601-151QUAL16 emitido el 27 de mayo de 2016, fue emitido erróneamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que carece de uno de los requisitos para su registro, incumpliendo los artículos 1°, 53 y 76 del Reglamentos de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que resulta procedente que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc revoque el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con





folio RCUB-135-2016 y número 1/06/146/2016 e imponga las sanciones correspondientes, valorando la demolición de los 2 niveles excedentes. -----

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 inmueble ubicado en Calle Nayarit número 56, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H 3/20/M (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 50 m²) y se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial la cual establece que cualquier intervención del inmueble requiere dictamen de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización de autoridades federales competentes. ----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de ampliación y remodelación de una edificación de 5 niveles de altura, los 3 primeros niveles preexistentes y los 2 últimos de reciente construcción, y se realizó la medición del frente del predio con un distanciómetro modelo TLM300 marca STANLEY resultando que cuenta con 11.50 metros de frente; y en el último reconocimiento de hechos realizado el 25 de enero de 2017, se observó que la obra se encontraba terminada, desocupada y mantenía 5 sellos de clausura con número de procedimiento DC/DGJyG/SVR/OVO/367/2016 impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 18 de mayo de 2017. -----
3. El predio investigado no es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de altura y porcentaje de área libre conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, como se señala en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 22601-151QUAL16 emitido el 27 de mayo de 2016, toda vez no cumple con un frente mínimo de 15 metros, tal como lo requiere la norma citada, lo anterior conforme a los planos arquitectónicos del proyecto en los que se identifica que el predio tiene un frente de 11.41 metros; y de la medición realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se obtuvo que cuenta con 11.50 metros de frente. -----
4. Las actividades de ampliación y remodelación, no contaron con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes, toda vez que colinda con el inmueble marcado con el número 53, de la Calle Aguascalientes, de la misma colonia y delegación, incluido en el listado de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----





5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, proporcionó a esta Subprocuraduría el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCUB-135-2016 y número 1/06/146/2016, para la construcción de 5 niveles de altura, el cual se ingresó haciendo uso del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 22601-151QUAL16 emitido el 27 de mayo de 2016, en el que se asentó que le aplica la zonificación H5/52/M (Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 52% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno) por aplicación de la "Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Altura y Porcentaje de Área Libre conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc". -----
6. El Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCUB-135-2016 y número 1/06/146/2016, para la construcción de 5 niveles de altura, no se apega al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, toda vez que excede los niveles permitidos en la zonificación, y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 22601-151QUAL16 emitido el 27 de mayo de 2016, fue emitido erróneamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que carece de uno de los requisitos para su registro, incumpliendo los artículos 1°, 53 y 76 del Reglamentos de Construcciones para la Ciudad de México.
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc revocar el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCUB-135-2016 y número 1/06/146/2016 y en el procedimiento iniciado DC/DGJyG/SVR/OVO/367/2016 valorar la demolición de los 2 niveles excedentes. -----
8. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y porcentaje de área libre) en el predio investigado, valorando la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, así como que cuente con Dictamen Técnico para la ampliación y modificación de un inmueble de 5 niveles de altura, conforme a lo establecido en la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-179-SOT-79

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, a la Coordinación de Verificación Administrativa del 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.-----

JELN/MVS/ACC



