



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 JUN 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 XII, 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-24-SOT-24, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 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, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en predio ubicado en calle Naranja número 54, Colonia Santa María la Rivera Delegación Cuauhtémoc.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20 ó 10m** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida), le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y





Expediente: PAOT-2017-IO-24-SOT-24

Vivienda de la Ciudad de México de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado, conformado por dos cuerpos constructivos de **4 y 3 niveles** respectivamente. -----

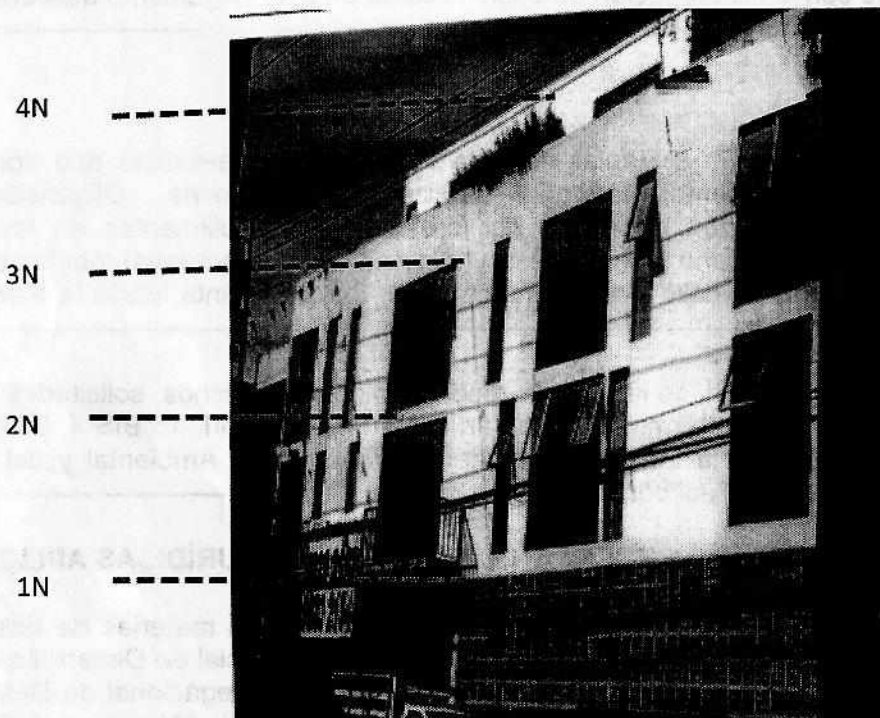


Imagen 2: PAOT RH 03/04/17

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: ---

"(...)

- *Del análisis del plano de divulgación en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Rivera, Atlampa, Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle Naranjo número 54, Colonia Santa María la Rivera Delegación Cuauhtémoc, es H/3/20 ó 10mts (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida); con usos del suelo permitidos H (Habitacional con comercio y/o Servicio en Planta Baja).*





- *Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación: H/3/20 ó 10 mts. (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida).*
- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que se llevó a cabo la construcción de un inmueble de 4 niveles, por lo que excede por 1 nivel la zonificación permitida.*

(...)"

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho corresponda.

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **5576-151BAER15**, de fecha de expedición 5 de febrero de 2015, que le asigna la zonificación **H/3/20 ó 10m**, superficie del predio 359 m² y superficie máxima de construcción 861.60 m².

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0673/2015, de fecha 30 de marzo de 2015, que emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 565.00m² en tres niveles así como el proyecto de construcción de obra nueva para 11 departamentos en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles) con una altura máxima de 9.10 metros, una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 857.00m² y bajo nivel de banquetta 359.00m².

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación** que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5576-151BAER15 y el Programa Parcial del Programa Delegacional antes referido.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resolver conforme a derecho corresponda.





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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado conformado por dos cuerpos constructivos de **3 y 4 niveles** respectivamente.-----

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; al respecto, quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble, en fecha 17 de febrero de 2017 mediante escrito presentado en las oficinas de esta Procuraduría, realizó diversas manifestaciones, y anexó copia simple las siguientes documentales:-----

- Manifestación de Construcción con número de registro RCUB-042-2015; 1/06/046/2015.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5579-151BAER15, de fecha de expedición 5 de febrero de 2015. -----
- Memoria Técnico Descriptiva y 7 planos registrados ante la delegación Cuauhtémoc.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio número 1149/2014.-----
- Dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio número SEDUVI/CGDAU/0673/2015, de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Autorización de Uso y Ocupación emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, 035/2016, número de folio 1069/2016 de fecha 22 de julio de 2016.-----

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/524/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio 836/2015, registro RCUB-042-2015; 1/06/046/2015, vigente del 19 de mayo de 2015 al 19 de mayo de 2018. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 1149/2014, de fecha de expedición 8 de agosto de 2014. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 5579-151BAER15 de fecha 5 de febrero de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----





4. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/0673/2015, de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Aviso de Terminación de Obra con Autorización de Uso y Ocupación. Número. 035/2016, folio 1069/2016 de fecha 22 julio de 2016. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio 836/2015, registro RCUB-042-2015; 1/06/046/2015 con vigencia del 19 de mayo de 2015 al 19 de mayo de 2018, para la edificación de 11 viviendas en 3 niveles y 1 sótano, superficie del predio de 386.00m², superficie de desplante de 308.80m², superficie total por construir de 1220.00m² (superficie bajo nivel de banquetta 359.00m², superficie sobre nivel de banquetta 857.00m²) y área libre de 77.20m² (20.00%). -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, **no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción**, toda vez que **se construyó 1 nivel adicional** a lo registrado, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; mediante oficio DGJyG/ZHG/1170/2017 de fecha 26 de mayo de 2017, dicha Dirección General informó que el inmueble ubicado en calle Naranjo número 54, colonia Santa María la Rivera, cuenta con procedimiento administrativo DC/DGJYG/SVR/OVO/348/2015, el cual se encuentra en sustanciación. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Arq. Edmundo Félix Reyes Quiroz Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1057, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCUB-042-201; 1/06/046/2015, para la construcción de una obra nueva de 11 viviendas en 3 niveles, sin que el proyecto ejecutado de un inmueble de 4 niveles, corresponda a lo registrado, contraviniendo la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1057, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----





A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1057, y determinar lo que en derecho corresponda. ----

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 Naranjo número 54, Colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 ó 10m (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **5579-151BAER15**, de fecha de expedición 5 de febrero de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 359.00 m² y superficie máxima de construcción 861.60 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado conformado por dos cuerpos constructivos de 3 y 4 **niveles** respectivamente.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), resolver conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación-----
4. La obra edificada se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio 836/2015, registro RCUB-042-2015; 1/06/046/2015, para la edificación de 11 viviendas en **3 niveles** y 1 sótano, superficie del predio de 386.00m², superficie de desplante de 308.80m², superficie de construcción sobre nivel de banquetta 857.00m² y área libre de 77.20m² (20.00%); cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para el proyecto de referencia por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México-----
5. La obra ejecutada no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida, toda vez que se **excede en 1 nivel** la zonificación que le establece el Programa en comento, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de construcciones, ambos de la Ciudad de México.-----





6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, **emitió Autorización de Uso y Ocupación, sin constatar que la obra ejecutada corresponda con lo registrado en la manifestación de construcción.**-----
7. Corresponde a la Dirección General de Jurídico y Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento de verificación con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/348/2015; imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviar a esta entidad la resolución que al efecto se emita.-----
8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1057, y determinar lo que en derecho corresponda. ----

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 II, 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, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMIGDIO ROA M/PAOT

