



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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-20-SOT-20, 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 Doctor Erazo número 106, Colonia Doctores 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 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 **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda cada 33m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-20-SOT-20

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado por dos cuerpos constructivos de **8 niveles** cada uno, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción.-----

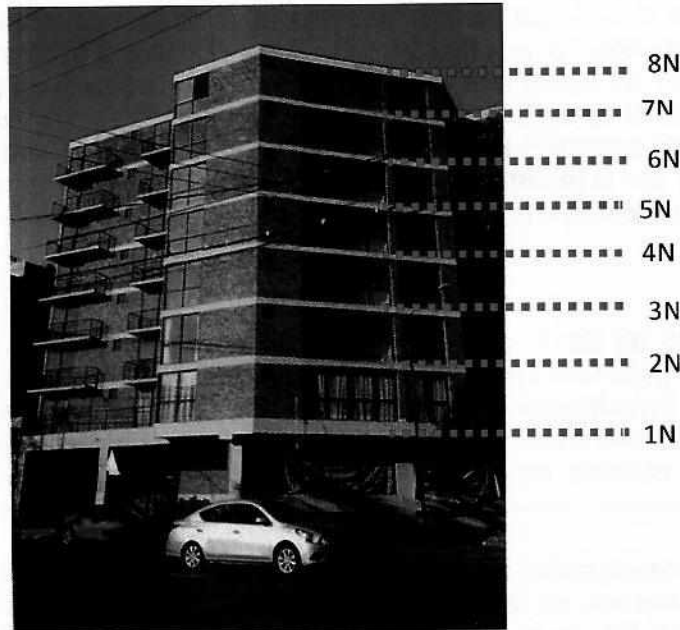


Imagen: PAOT RH 09/ 06 /17

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 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle Doctor Erazo número 106, colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, HC/4/20/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda por cada 33m2 de la superficie total del terreno).
- 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: Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda por cada 33m2 de la superficie total del terreno.
- 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 ejecutó un inmueble de 8 niveles respectivamente, por lo que excede por cuatro niveles la zonificación permitida, asimismo se desplanta en un 85% la superficie del predio. (...)*

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; mediante oficio INVEADF/DVMAC/3882/2017 informo que con fecha 10 de febrero de 2017, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0371/2017.

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 **81433-151SAAN15**, de fecha de expedición 30 de noviembre de 2015, que le asigna la zonificación **HC/4/20/A**, superficie del predio 853.56 m² y superficie máxima de construcción 2731.39 m².

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 4 niveles la zonificación** que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 81433-151SAAN15 y el Programa Delegacional antes referido.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0371/2017 y resolver conforme a derecho corresponda; y enviar a esta Entidad copia de la resolución que al efecto se emita.

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 sin habitar, conformado por dos cuerpos constructivos de **8 niveles** cada uno, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción, al interior del inmueble se observan 6 trabajadores y diversos tipos de herramienta.

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; **sin respuesta**.

En virtud de lo anterior y a efecto 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 la legalidad de 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:





Expediente: PAOT-2017-IO-20-SOT-20

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio 722/2016, registro RCUB-033-2016; 1/06/038/2016, vigente del 25 de abril de 2016 al 25 de abril de 2019. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 459/2014, de fecha de expedición 7 de agosto de 2014. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 81433-151SAAN15 de fecha 30 de noviembre de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ---

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 722/2016, registro RCUB-033-2016; 1/06/038/2016, vigente del 25 de abril de 2016 al 25 de abril de 2019, para la edificación de **26 viviendas en 4 niveles y 2 sótanos**, superficie del predio de 853.56m², superficie de desplante de 621.15m², superficie total por construir de 4147.28m² (superficie bajo nivel de banqueteta 1609.74m², superficie sobre nivel de banqueteta 2537.54m²) y área libre de 232.41m² (27.22%). -----

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 construyeron 4 niveles adicionales** 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/817/2017 de fecha 31 de marzo de 2017, dicha Dirección General informó que el inmueble ubicado en calle Doctor Erazo número 106, colonia Doctores, cuenta con procedimiento administrativo DC/DGJYG/SVR/OVO/209/2017, el cual se encuentra en trámite. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/209/2017 y resolver conforme a derecho corresponda; y enviar a esta Entidad la resolución que al efecto se emita.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 8 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RCUB-033-2016, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación-----





3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Arq. Raúl Palomino Flores Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1521, 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-033-2016; 1/06/038/2016, para la construcción de una obra nueva de 26 viviendas en 4 niveles, sin que el proyecto ejecutado (8 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-1521, 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-1521, 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 Doctor Erazo número 106, Colonia Doctores Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda cada 33m2 de la superficie total del terreno).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **81433-151SAAN15**, de fecha de expedición 30 de noviembre de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 853.56 m2 y superficie máxima de construcción 2731.39 m2. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado por dos cuerpos constructivos de **8 niveles** cada uno, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción, al interior del inmueble se observan 6 trabajadores y herramienta.-----





Expediente: PAOT-2017-IO-20-SOT-20

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0371/2017 y resolver conforme a derecho corresponda; y enviar a esta Entidad copia de la resolución que al efecto se emita.-----
4. La obra edificada se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio 722/2016, registro RCUB-033-2016; 1/06/038/2016, para la edificación de **26 viviendas en 4 niveles y 2 sótanos**, superficie del predio de 853.56m², superficie de desplante de 621.15m², superficie de construcción sobre nivel de banquetta 2537.54m² y área libre de 232.41m² (27.22%).-----
5. La obra ejecutada no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida, toda vez que se **excede en 4 niveles** 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. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/209/2017 y resolver conforme a derecho corresponda; enviar a esta Entidad la resolución que al efecto se emita.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 8 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** que le establece Programa Delegacional antes referido. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RCUB-033-2016, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
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-1521, 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. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-20-SOT-20

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, y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a 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. -----

REMGM/GP/RGPP



