

**CDMX**

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-746-SOT-317

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 JUL 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-2017-746-SOT-317, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y en materia de construcción, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Agustín Melgar número 34, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y en materia de construcción, como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

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

1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva)**a) Demolición**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría los días 21 de marzo y 11 de julio de 2017 en el predio investigado, se hizo constar entre otros aspectos, trabajos de construcción al interior del predio, consistentes al momento de la última diligencia en la edificación de un sótano y primer nivel del inmueble.-----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento TerritorialMedellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mxT 5265 0790, ext 13321
Página 1 de 5



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-746-SOT-317

Al respecto, esta Entidad realizó un comparativo multitemporal del inmueble investigado, a través de imágenes obtenidas del programa electrónico Google Maps y del reconocimiento de hechos señalado en el párrafo anterior, del cual se desprende que en el sitio se realizó la demolición total de un inmueble preexistente.

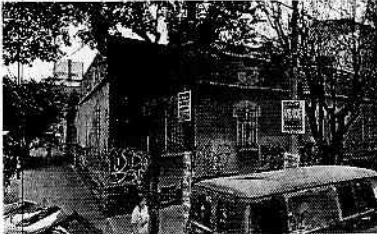


Imagen obtenida del medio electrónico Google Maps:
mes de abril de 2016

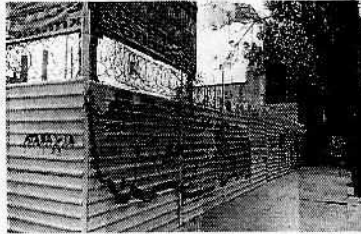


Imagen obtenida del reconocimiento de hechos
realizado por personal adscrito a esta
Subprocuraduría: 31 de marzo de 2017

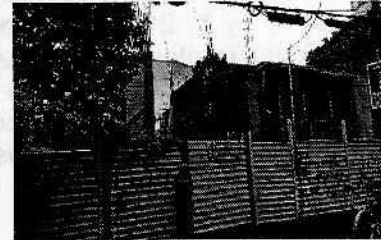


Imagen obtenida del reconocimiento de hechos
realizado por personal adscrito a esta
Subprocuraduría: 11 de julio de 2017

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta para el predio objeto de la denuncia con la Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 972/2016 con número 06/06/0124/2016 de fecha 30 mayo de 2016 y vigencia del primero de septiembre de 2016, para la demolición en una superficie de 500.29 m² en 2 niveles y semisótano.

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle Agustín Melgar número 34, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc cuenta la Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 972/2016 con número 06/06/0124/2016 de fecha 30 mayo de 2016 y vigencia del primero de septiembre de 2016, para la demolición en una superficie de 500.29 m² en 2 niveles y semisótano.

b) Construcción

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B RCUB-147-2016, en fecha 24 de noviembre de 2016 y vigente al 24 de noviembre de 2019, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83445-151CAJOS15, emitido en fecha 25 de noviembre de 2015, de los cuales se desprende lo siguiente:

Elementos	Certificado 83445-151CAJOS15	RCUB-147-2016
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	430.00 m ²	430.00 m ²
Viviendas	Una vivienda cada 50 m ² de superficie de terreno (9 viviendas)	9
Niveles	3	3
Superficie libre	86.00 m ² (30%)	88.25 m ² (20.53%)
Superficie de desplante	344.00m ² (80%)	341.75 m ² (79.47%)
Superficie total de construcción		1,455.25 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	1,032.00 m ²	1,025.25m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta		430.00 m ²
Sótanos		1
Cajones de estacionamiento		17

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle Agustín Melgar número 34, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc cuenta con cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B RCUB-147-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016 y vigente al 24 de noviembre de 2019 para obra nueva , para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles, superficie de construcción sobre nivel de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 2 de 5



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-746-SOT-317

banqueta de 1,025.25 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83445-151CAJOS15, emitido en fecha 25 de noviembre de 2015, lo que se apeg a la zonificación aplicable al caso.

1.- En materia de desarrollo urbano

a) Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Agustín Melgar número 34, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se hizo constar, entre otros aspectos, trabajos de construcción al interior del predio, consistentes al momento de la última diligencia en la edificación de un sótano y primer nivel del inmueble.

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de 430.00 m² de conformidad con Registro de Manifestación de Construcción tipo B RCUB-147-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (117 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
430 m ²	3	86 m ²	344 m ²	(344)(3)= 1032 m ²	8,6 = 9

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83445-151CAJOS15, emitido en fecha 25 de noviembre de 2015, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida.

En virtud de lo anterior, esta Entidad cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83445-151CAJOS15, emitido en fecha 25 de noviembre de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con el Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación Cuauhtémoc para el proyecto constructivo investigado, documentales en las que se describe un proyecto consistente en la construcción de 9 viviendas con 3 niveles de altura, y un total de 10, 032 m² de construcción cuantificables, lo que se apeg a la zonificación aplicable.

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle Agustín Melgar número 34, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc cuenta con cuenta, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83445-151CAJOS15, emitido en fecha 25 de noviembre de 2015, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso.





b) Conservación Patrimonial

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo, el Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el inmueble preexistente no se encontraba como inmueble catalogado por esa Dependencia, sin embargo, señaló que el predio colinda con el inmueble localizado en Calle Agustín Melgar número 30, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto.-----

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0345/2016, de fecha 10 de febrero de 2017, para la demolición total de un inmueble con una superficie de construcción de 500.29 m² en 2 niveles y semisótano, así como la construcción de obra nueva de 9 departamentos en construcción sobre el nivel de banqueta de 1,025 m². Por otra parte, el Instituto Nacional de Bellas Artes, cuenta el oficio 0553-C/0302 en fecha 11 de marzo de 2017, en el que se emite el visto bueno del proyecto señalado.-----

En razón de lo anterior, el predio investigado se encuentra Área de Conservación Patrimonial y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo es colindante a un inmueble incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que dicho predio cuenta con Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0345/2016 y con el visto bueno 0553-C/0302 del Instituto Nacional de Bellas Artes, para la demolición total en una superficie de 500.29 m², así como la construcción de obra nueva de 9 departamentos en construcción sobre el nivel de banqueta de 1,025 m².-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Agustín Melgar número 34, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se hizo constar, entre otros aspectos, trabajos de construcción al interior del predio, consistentes al momento de la última diligencia de fecha 11 de julio de 2017, en la edificación de un sótano y primer nivel del inmueble.-----
2. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta para el predio objeto de la denuncia con Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 972/2016 con número 06/06/0124/2016 de fecha 30 mayo de 2016 y vigencia del primero de septiembre de 2016, para la demolición en una superficie de 500.29 m² en 2 niveles y semisótano y Registro de Manifestación de Construcción tipo B RCUB-147-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, vigente al 24 de noviembre de 2019 para obra nueva de 9 viviendas en 3





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-746-SOT-317

niveles, superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,025.25 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83445-151CAJOS15, emitido en fecha 25 de noviembre de 2015.

3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno) asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83445-151CAJOS15, emitido en fecha 25 de noviembre de 2015, en el que se asentó la zonificación aplicable.
4. El predio investigado se encuentra en Área de Conservación Patrimonial y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y contó con Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0345/2016, de fecha 10 de febrero de 2017, para la demolición total en un inmueble con superficie de construcción de 500.29 m² en 2 niveles y semisótano, así como la construcción de obra nueva de 9 departamentos en construcción sobre el nivel de banquetta de 1,025 m².
5. El Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el inmueble preexistente no se encontraba como inmueble catalogado por esa Dependencia, sin embargo, colinda con el inmueble localizado en Calle Agustín Melgar número 30, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto, por lo los trabajos de construcción (demolición y obra nueva), contaron con el visto bueno de ese Instituto.

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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/MBQ/CRG

