



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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-2017-749-SOT-320, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de marzo 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc.-----

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 en materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como 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

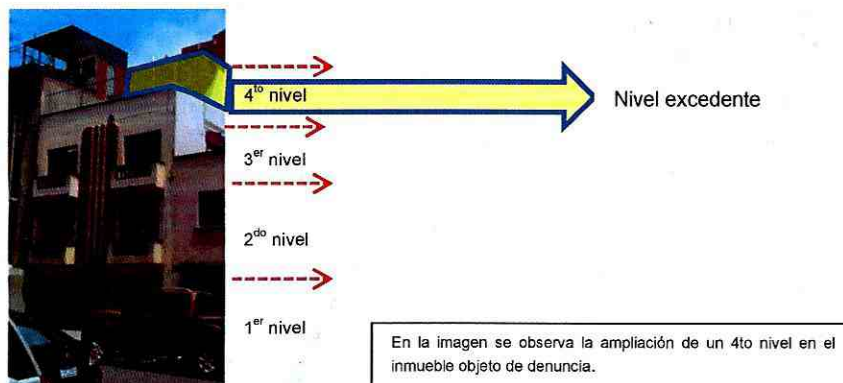
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se constató un inmueble existente





EXPEDIENTE: PAOT-2017-749-SOT-320

de 3 niveles de altura y la ampliación con trabajos de construcción de un cuarto nivel. No se constató letrero con datos de la obra, asimismo se identificó que el inmueble se encuentra deshabitado.-----



Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 12 de junio de 2017

Cabe señalar que, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, 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: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno).

Asimismo, esta Entidad emitió la opinión técnica folio PAOT-2017-380-DEDPOT-270 en fecha 03 de abril de 2017, en la que se concluyó que el inmueble ubicado en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con 4 niveles de altura (ampliación del 4to nivel), es decir, no es acorde a la zonificación H/3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% de área libre, Densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), toda vez que sobrepasa la misma por un nivel de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-3181-2017 y PAOT-05-300/300-3904-2017 de fechas 05 de abril y 02 de mayo, ambos de 2017, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, se sobrepasan los niveles permitidos.-----

En razón de lo anterior, mediante el oficio INVEADF/DVMAC/4827/2017, el referido Instituto de Verificación informó que el día 06 de junio de 2017, personal especializado procedió a ejecutar la orden de visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1421/2017 y que las constancia derivadas de dicha diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su calificación.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la ampliación del 4º nivel del inmueble investigado ubicado en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, no se apega a la zonificación aplicable, por





lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo, INVEADF/OV/DUYUS/1421/2017, instaurado en el inmueble investigado, toda vez que la obra en comento (ampliación) rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

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 inmueble objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 29 de septiembre de 2008, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo dicha Dirección no cuenta con antecedentes para llevar a cabo obras en el inmueble objeto de denuncia.-----

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3181-2017, esta Entidad solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación, entre otras, en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial); informando que ejecutó la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1421/2017 y que las constancias derivadas de dicha diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su calificación.-----

Por otra parte, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble objeto de la denuncia no es considerado ni colinda con algún inmueble incluido en la relación de ese Instituto de inmuebles con valor artístico.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que el inmueble objeto de investigación se encuentra en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, y no cuenta con Dictamen Técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial. Por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1421/2017 e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables.-----

2.- En materia de construcción (ampliación)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. -----

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc informó que en fechas 22 de marzo y 23 de mayo, ambos de 2017, el personal especializado en funciones de verificación, ejecutó





EXPEDIENTE: PAOT-2017-749-SOT-320

dos visitas de verificación en materia de construcción bajo los procedimientos DC/DGJYG/SVR/OVO/223/2017 y DC/DGJYG/SVR/OVO/383/2017, toda vez que la ampliación de un 4º nivel en el inmueble objeto de denuncia no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que la acredite.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se realizó la ampliación de un 4º nivel sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación substanciar los procedimientos de verificación en materia de construcción DC/DGJYG/SVR/OVO/223/2017 y DC/DGJYG/SVR/OVO/383/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5405-2017 de fecha 23 de junio de 2017. -----

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 personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se constató un inmueble existente de 3 niveles de altura en el que se realizó la ampliación con trabajos de construcción de un cuarto nivel. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), por lo que, al contar con 4 niveles de altura, rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. El inmueble ubicado en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, no es considerado ni colinda con algún inmueble incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de inmuebles con valor artístico.-----
4. El inmueble objeto de investigación se encuentra en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, y no cuenta con Dictamen





EXPEDIENTE: PAOT-2017-749-SOT-320

Técnico en materia de conservación patrimonial. Por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1421/2017 e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables.-----

5. La ampliación del 4º nivel del inmueble investigado no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo, INVEADF/OV/DUYUS/1421/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
6. La ampliación del 4º nivel ejecutada en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación substanciar los procedimientos de verificación en materia de construcción (ampliación) DC/DGJYG/SVR/OVO/223/2017 y DC/DGJYG/SVR/OVO/383/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra ubicada en Calle Pachuca número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

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; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación





EXPEDIENTE: PAOT-2017-749-SOT-320

Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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/MBC/CRLG

