

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **08 AGO 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, 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-17-SOT-17, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 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, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Fray Juan de Torquemada número 121, Colonia Obrera, delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y 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), construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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 la Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad alta, una vivienda por cada 33.00m² de la superficie total del terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



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. 13621
Página 1 de 6

Expediente: PAOT-2017-IO-17-SOT-17

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación conformada por 6 niveles en etapa de acabados, no se observa área libre, toda vez que presuntamente se desplanta en la totalidad de la superficie del predio, no se constataron actividades de trabajos de construcción, ni trabajadores al interior del inmueble no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----



Imagen 2: PAOT RH 13/07/17

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: ----

“(…)

- La zonificación que le aplica es **HC/4/20/A** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A, una vivienda cada 33m² de la superficie total del terreno); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 129 m².
- No existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo [cos] y coeficiente de utilización del suelo [cus]), en las que se establece que al predio le corresponde un



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. 13621
Página 2 de 6

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2 y número de viviendas permitidas 4.

- *Cuenta con una superficie de 129 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación General número 1 y Particular Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, se permite la construcción de 4 viviendas en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 412.8 m² y área libre de 25.8 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.*
- *La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Fray Juan de Torquemada número 121, Colonia Obrera, Delegación Cuauhtémoc, con cuenta catastral 008_104_32, rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), asimismo, se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 20% que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.*

(...)"

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 realizara 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.-----

Por lo anterior corresponde al Instituto de Verificación de 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, superficie mínima de área libre y superficie de desplante) e imponer las medidas cautelares y valorar la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad en los artículos 67 y 248 fracción IX del reglamento de construcciones para la Ciudad de México, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la edificación de la obra nueva conformada por un cuerpo constructivo de **6 niveles, rebasa en 2 los niveles permitidos** conforme a la zonificación que establece el Programa Delegacional antes referido.-----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación conformada por 6 niveles en etapa de acabados donde el 6 nivel se encuentra remetido, no se observa área libre, ya que presuntamente se desplanta en la totalidad de la superficie del predio, no se constataron actividades de trabajos de construcción, no se observa exhibido letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; **sin respuesta**.-----



Expediente: PAOT-2017-IO-17-SOT-17

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/899/2017 de fecha 30 de marzo de 2017, **informo que no encontró antecedente alguno en materia de construcción.** -----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas y sanciones aplicables, toda vez que el proyecto en ejecución se realiza sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, mediante oficio DGJYG/ZHG/1284/2017 de fecha 9 de junio de 2017, informo que llevo a cabo visita de verificación en materia de obra nueva con numero de orden DC/DGJYG/SVR/349/2017.-----

Por lo anterior 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; imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y valorar la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Así mismo corresponde a la Dirección General de Obras y Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc, en caso de que el desarrollador 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, (se anexa copia certificada de la opinión técnica en comento). -----

En conclusión el proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de la investigación, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Cuauhtémoc.-----

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 Fray Juan de Torquemada número 121, Colonia Obrera, delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le corresponde la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con Comercio en la Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda por cada 33.00m² de la superficie total del terreno.)-----



2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de **6 niveles** en etapa de acabados, no cuenta con área libre, toda vez que presuntamente se desplanta en la totalidad del predio. -----
3. El proyecto de construcción que se ejecuta en el predio objeto de denuncia excede en 2 los niveles permitidos, conforme a la zonificación que establece el Programa Delegacional antes referido.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación de 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, superficie mínima de área libre y superficie de desplante) e imponer las medidas cautelares y valorar la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad en los artículos 67 y 248 fracción IX del reglamento de construcciones para la Ciudad de México, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
5. El proyecto en ejecución **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, por lo que incumple con el Reglamento de Construcciones para 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; imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y valorar la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc, en caso de que el desarrollador 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.-----

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: -----



Expediente: PAOT-2017-IO-17-SOT-17

----- **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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano 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. -----



REMG/ICP/RQPP

