

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **10 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 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-2017-815-SOT-362, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Nogal número 205, colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Rivera, Atlampa, Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 o 10 m.** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos



Expediente: PAOT-2017-815-SOT-362

de construcción, 20% mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Rivera, Atlampa, Insurgentes. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una obra nueva en un inmueble conformado de **7 niveles** en etapa de acabados, sin superficie de área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción.-----

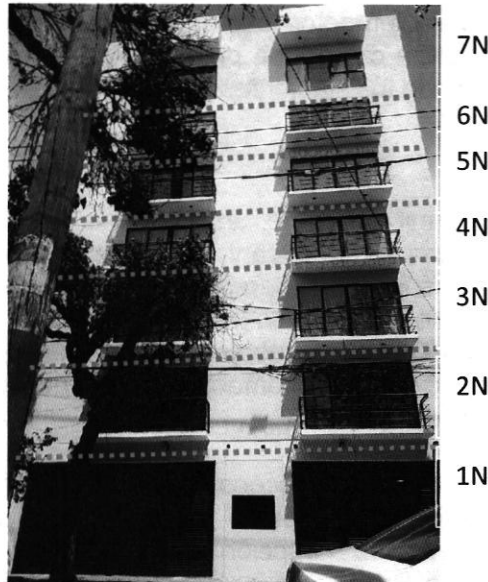


Imagen: PAOT RH 09/ 06 /17

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 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 Nogal número 205, colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, es H/3/20 ó 10mts (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 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.*
- *Por otro lado, existen restricciones, en cuanto las alturas de edificación, que será de acuerdo con el número de niveles establecido en la zonificación y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta. Todas las edificaciones de más de 4 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de 15% de su altura máxima, con una separación mínima de 4.00m sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para patios de iluminación y ventilación.*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que se llevó a cabo la construcción de un inmueble de 7 niveles, por lo que excede por 4 niveles la zonificación permitida, asimismo se desplanta en un 90% aproximadamente de 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/5562/2017, de fecha 29 de junio de 2017, informó que en fecha 06 de junio de 2017 se ejecutó la orden de visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/1551/2017, en el inmueble objeto de denuncia. -----

Por otra parte, el predio objeto de la denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Rivera, Atlampa, Insurgentes, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, aunado a que colinda con los números 240 y 238 de la calle Carpio, el primero incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto de Bellas Artes y ambos considerados de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que requiere contar con dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen técnico para el predio objeto de denuncia; mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1278/2017, de fecha 5 de mayo de 2017, informó que no cuenta con antecedente alguno. -----

Aunado a lo anterior, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con visto bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble Instituto de Bellas Artes. -----



Expediente: PAOT-2017-815-SOT-362

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** conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Rivera, Atlapampa, Insurgentes, sin superficie de área libre y sin que cuente con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1551/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición de los 4 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una obra nueva en un inmueble conformado de 7 niveles en etapa de acabados, sin superficie de área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----

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, 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/2006/2017 de fecha 25 de abril de 2017, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción, es decir, Registro de Manifestación de Construcción. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio VUD/263/2017 de fecha 29 de junio de 2017, la Coordinadora de Ventanilla Única Delegacional en Cuauhtémoc, informó que en sus archivo no se encontró ingreso de Registro de Manifestación de Construcción y/o Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de investigación, por lo que incumple el artículo 47 del 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/0967/2017 de fecha 26 de abril de 2017, dicha Dirección General informó que el inmueble ubicado en calle Nogal número 205, colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con procedimiento administrativo DC/DGJYG/SVR/OVO/177/2017, el cual se encuentra en trámite. -----



Expediente: PAOT-2017-815-SOT-362

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/177/2017 y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes y valorar la demolición de los 4 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar cuando esa Dirección reciba algún Registro de Manifestación de Construcción y/o Registro de Obra Ejecutada para el predio investigado; mediante oficio DGODU/2480/2017 de fecha 23 de junio de 2017, dicha Dirección General informó que no cuenta con antecedente alguno, sin embargo se estará al pendiente en caso de que exista algún ingreso. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad en los artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Nogal número 205, colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Rivera, Atlapa, Insurgentes, le corresponde la zonificación H/3/20 o 10 m. (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida) y está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, aunado a que colinda con los número 240 y 238 de la calle Carpio, el primero incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto de Bellas Artes y ambos considerados de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No cuenta con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No cuenta con visto bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble Instituto de Bellas Artes. -----



Expediente: PAOT-2017-815-SOT-362

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una obra nueva en un inmueble conformado de 7 niveles en etapa de acabados, sin superficie de área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1551/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición de los 4 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/177/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes y valorar la demolición de los 4 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con **7 niveles**, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad en los 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: -----

----- 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. -----



Expediente: PAOT-2017-815-SOT-362

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa 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.-----




REMG/GP/EBP



