

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 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 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-2017-1985-SOT-827, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de junio de 2017, cuatro personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y conservación patrimonial que se realizan en el predio ubicado en Tapachula número 14, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de julio de 2017.

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 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 las materias de construcción (obra nueva) y conservación patrimonial como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

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/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M" Media:



1 vivienda cada 50 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron de trabajos de construcción de un inmueble **6 niveles de altura**, el último nivel se encuentra remetido aproximadamente a la mitad del cuerpo constructivo, es de señalarse que los últimos 4 niveles de entepiso dado a sus características físicas y arquitectónicas se desplantan sobre 2 niveles preexistentes; por último desde vía pública no es posible observar superficie de área libre (Ver imagen 1).----

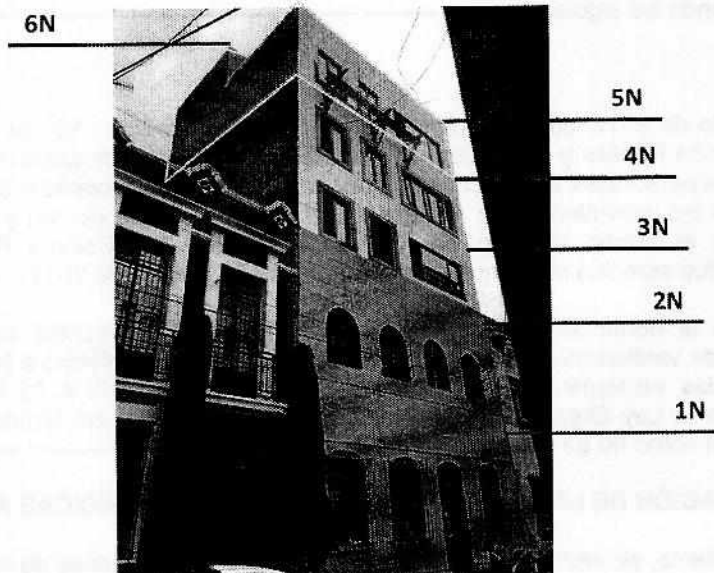


Imagen 1. PAOT-RH-10/07/2017

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 H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m² de 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 79 m².
- 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 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2 y se permite una vivienda cada 50 m².
- Cuenta con una superficie de 79 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación General número 1 y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con



Expediente: PAOT-2017-1985-SOT-827

aplicación de literales), se permite la construcción de 2 viviendas en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 252.30 m² y área libre de 15.80 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.

- *El predio de mérito cuenta con un frente de 7.65 m, por lo que no le aplica la Norma de Ordenación Particular de Alturas y Porcentaje de Área Libre*
- *La obra ejecutada (ampliación) ubicado en Calle Tapachula número 14, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, con cuenta catastral 010_111_25, rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), asimismo, se presume que 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 conservación patrimonial, y resuelva conforme a derecho corresponda.

Adicionalmente, el predio de mérito se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así mismo se encuentra colindante al inmueble ubicado en calle Tapachula número 12-A, el cual de acuerdo al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes.--

En razón de lo anterior, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes informó mediante el oficio 1565-C/0926, de fecha 19 de julio de 2017, informó que el inmueble ubicado en calle Tapachula número 12-A no se encuentra incluido en la Relación de este Instituto de Inmuebles con Valor Artístico, en el mismo sentido tampoco se tiene antecedentes de ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble denunciado, por lo tanto, tampoco de la emisión de visto bueno, opinión técnica o aviso al respecto.

De igual manera, Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2098/2017, informó en fecha 17 de julio de 2017, que el predio ya mencionado no está considerado de valor urbano arquitectónico y que no se localizaron antecedentes de solicitudes de dictamen técnico para realizar intervenciones.

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 con 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.



Expediente: PAOT-2017-1985-SOT-827

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

2.- En materia de construcción (ampliación)

Derivado del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble de **6 niveles**, el último nivel se encuentra remetido en aproximadamente la mitad del cuerpo constructivo es de señalarse que los últimos 4 niveles de entepiso dado a sus características físicas y arquitectónicas se desplantan sobre 2 niveles preexistentes, no se observó lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Por 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**.

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó mediante oficio DGODU/2687/2017, de fecha 13 de julio de 2017, **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/1841/2017 de fecha 9 de agosto de 2017, informó que llevo a cabo visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre) y construcción (obra nueva) con número de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/556/2017.

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/556/2017 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 Desarrollo Urbano 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.

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 Tapachula número 14, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M" Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción (ampliación) de un inmueble de **6 niveles**.-----
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 le asigna 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, superficie de desplante) y conservación patrimonial, e imponer las medidas cautelares 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/556/2017, resolver conforme a derecho, imponer las medidas cautelares y/o 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 Desarrollo Urbano 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. -----

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-2017-1985-SOT-827

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Jurídica 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.

