

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 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-IO-30-SOT-30, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 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, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle San Luis Potosí número 44, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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 y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda



Expediente: PAOT-2017-IO-30-SOT-30

definida por el proyecto) y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado conformado por 2 cuerpos constructivos de **7 niveles**, con dos departamentos ocupados, en el cual con ayuda del distanciómetro modelo "Leica", se realizó medición del primer nivel, obteniendo que del nivel de banquetta al primer nivel mide 3.50 metros, lo cual rebasa los 1.80 metros de la altura que establece las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico para semisótano, por lo que cuenta como un nivel, no como semisótano. -----

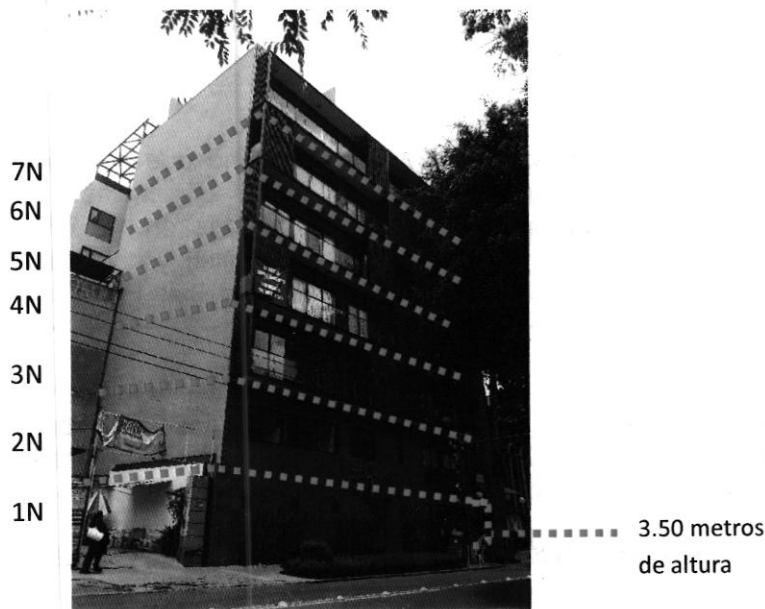


Imagen: PAOT RH 14 / 08 / 17

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 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle San Luis Potosí número 44, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).



Expediente: PAOT-2017-IO-30-SOT-30

- *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: **HC/6/20/Z** Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá*
- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que se construye un inmueble de 7 niveles, en etapa de acabados, por lo que excede en un nivel la zonificación permitida, asimismo el cual se desplanta en la totalidad 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; mediante oficio INVEADF/DVMAC/3529/2017 informó que con fecha 07 de febrero de 2017, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **30689-151DAAN15D**, de fecha de expedición 16 de octubre de 2015, que le asigna la zonificación **HC/6/20/Z**, superficie del predio 546.00 m² y superficie máxima de construcción 2,620.80 m². -----

Por otra parte, el predio objeto de la denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que requiere contar con dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial. -----

Además, al colindar con el número 203 de la calle Mérida, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto de Bellas Artes, debe contar con el respectivo visto bueno de dicho Instituto. -----

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/0425/2017, de fecha 10 de febrero de 2017, informó que cuenta con opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3074/2015, de fecha 3 de junio de 2015, para la fusión de predios y dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/271/2016, de fecha 4 de febrero de 2016, para la construcción de 6 niveles en el predio investigado. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-30-SOT-30

Aunado a lo anterior, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con visto bueno con número de oficio 0487-C/0246, de fecha 1 de marzo de 2016, por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble Instituto de Bellas Artes. -----

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 1 nivel la zonificación** que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 30689-151DAAN15D y el Programa Delegacional antes referido.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar 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.-----

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado conformado por 2 cuerpos constructivos de 7 niveles, con dos departamentos ocupados, en el cual con ayuda del distanciometro modelo "Leica", se realizó medición del primer nivel, obteniendo que del nivel de banqueteta al primer nivel mide 3.50 metros, lo cual rebasa los 1.80 metros de la altura que establece las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico para semisótano, por lo que cuenta como un nivel, no como semisótano. -----



Imagen: PAOT RH 14 / 08 / 17



Expediente: PAOT-2017-IO-30-SOT-30

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. Al respecto, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como administrador de la persona moral propietaria del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó como prueba, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", número de folio 000796, registro I/06/043/2016 RCUB038.2016. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición 16 de octubre de 2015. -----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 004/2016, de fecha de expedición 11 de enero de 2016. -----
4. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGADAU/DPCU/271/2016, de fecha 4 de febrero de 2016. -----

En virtud de lo anterior y a efecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, 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/524/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio 000796, registro I/06/043/2016 RCUB038.2016, vigente del 05 de mayo de 2016 al 05 de mayo de 2019. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 004/2016, de fecha de expedición 11 de enero de 2016. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición 16 de octubre de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio 000796, registro I/06/043/2016 RCUB038.2016, vigente del 05 de mayo de 2016 al 05 de mayo de 2019, para la edificación de **30 viviendas en 6 niveles y 1 semisótano**, superficie del predio de 545.12 m², superficie de desplante de 432.34 m², superficie total por construir de 3,136.34 m² (superficie bajo nivel de banqueteta 520.15 m², superficie sobre nivel de banqueteta 2,616.19 m²) y área libre de 112.78 m² (20.69%). -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, **no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción**, toda vez que **se construyó 1 nivel adicional** a lo registrado, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2017-IO-30-SOT-30

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/ZHG1024/2017 de fecha 5 de mayo de 2017, dicha Dirección General informó que el inmueble ubicado en calle San Luis Potosí número 44, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con procedimiento administrativo DC/DGJYG/SVR/OVO/210/2017, el cual se encuentra en trámite. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/210/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición de un nivel excedente 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 de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, 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. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio 000796, registro I/06/043/2016, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Arq. Pedro Sámano Rojas, con número de registro DRO-1286, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio 000796, registro I/06/043/2016, para la construcción de una obra nueva de 30 viviendas en 6 niveles, sin que el proyecto ejecutado (7 niveles) corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1286, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----



A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1286, y determinar lo que en derecho corresponda. ----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 San Luis Potosí número 44, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) y está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, aunado a que colinda con el número 203 de la calle Mérida, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto de Bellas Artes. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición 16 de octubre de 2015, que le asigna la zonificación HC/6/20/Z, superficie del predio 546.00 m² y superficie máxima de construcción 2,620.80 m². ----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/271/2016, de fecha 4 de febrero de 2016, por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuenta con visto bueno con número de oficio 0487-C/0246, de fecha 1 de marzo de 2016, por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble Instituto de Bellas Artes. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado conformado por 2 cuerpos constructivos de 7 niveles, con 2 departamentos ocupados. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar 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.-----



Expediente: PAOT-2017-IO-30-SOT-30

4. La obra edificada se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio 000796, registro I/06/043/2016 RCUB038.2016, para la edificación de **30 viviendas en 6 niveles y 1 semisótano**, superficie de desplante de 432.34 m², superficie sobre nivel de banquetta 2,616.19 m²) y área libre de 112.78 m² (20.69%).-----
5. La obra ejecutada **no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida**, toda vez que **excede en 1 nivel** la zonificación que le establece el Programa en comento, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de construcciones, ambos de 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/210/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición de un nivel excedente 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, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** que le establece Programa Delegacional antes referido. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio 000796, registro I/06/043/2016, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1286, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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-IO-30-SOT-30

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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/IGP/EBP



