

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

03 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-2017-217-SOT-91, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de enero 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 construcción (obra nueva, falta de estudio de mecánica de suelos, protección a colindancias y seguridad estructural de inmuebles colindantes al proyecto constructivo) en el predio ubicado en Calle Sadi Carnot número 81, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de enero de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 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 materia de construcción (obra nueva, falta de estudio de mecánica de suelos, protección a colindancias y seguridad estructural de inmuebles colindantes al proyecto constructivo), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



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. 13400
Página 1 de 6

Expediente: PAOT-2017-217-23-SOT-91

De conformidad 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, al predio objeto de investigación le aplica zonificación H/4/20 M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), adicionalmente le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1003/2017, de fecha 6 de abril de 2017, informó que en fecha 27 de febrero de 2015, se emitió dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/0458/2015, en materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de construcción de 469 m² en dos niveles y proyecto de construcción para 27 departamentos en 4 niveles y una superficie máxima de Construcción de 3,586.51 m² y 2, 541.03 m² bajo nivel de banqueta.-----

Asimismo, mediante oficio 0380-C/210, de fecha 24 de febrero de 2017, la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido y no es colindante con ninguna construcción en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto, por lo tanto tampoco se emitió visto bueno, opinión técnica o aviso al respecto.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 14 de febrero de 2014, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura y semisótano, con un avance del 90%.-----

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director responsable de la obra, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio, notificado en fecha 14 de febrero de 2017. Al respecto, mediante escrito de fecha 23 del mismo mes y año, una persona que se ostentó como representante legal de "Rouz Inmobiliaria", S.A de C.V., remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción RCUB-070-2015, con fecha de recepción 17 de agosto de 2015, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico para la construcción de 27 departamentos en 4 niveles de altura, Estudio de Mecánica de Suelos, Planos Arquitectónicos del Proyecto, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 72842-151ATFA14, expedido en fecha 1° de octubre de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Proyecto de Protección a Colindancias y Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial.-----



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 0760, ext 13400
Página 2 de 6

Expediente: PAOT-2017-217-23-SOT-91

En relación con lo anterior, el predio en análisis tiene una superficie de 1,367.16 m² y la zonificación Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de terreno, por lo que se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
(H 4/20 M)	1,367.16 m ²	4	27	1,093.728 m ²	3,281.184 m ² (s.n.b.)	273.432 m ² (20%)

Por otra parte, en materia de construcción la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, remitió copia de simple, entre otras, documentales las siguientes: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1127, expedida en fecha 7 de agosto de 2013, en la que se asigna el número 81 de la Calle Sadi Carnot.-----
2. Licencia de Construcción Especial con número de folio 693, para la demolición de una superficie existente de 469 m².-----
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-070-2015, con vigencia del 17 de agosto de 2015 al **17 de agosto de 2018**, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos
RCUB-070-2015	1,367.16 m ²	873.56 m ² equivalente 63.9 %	493.60 m ² equivalente al 36.10 %	6,127.54 m ² (3, 586.51 s.n.b y 2,541.03 b.n.b)	4	1 semisótano y un sótano (estacionamiento)

4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 72842-151ATFA14, expedido en fecha 1° de octubre de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno (H 4/20/M), en donde se permite la construcción de 27 viviendas y una superficie máxima de construcción de **4,374.91 m²**.-----

Ahora bien, en el proyecto se contempla la construcción de 27 departamentos en 4 niveles de altura, una superficie de área libre de 493.60 m² equivalente al 36.10 %, una superficie total de construcción de 6,127.54 m², un semisótano y un sótano con una superficie de construcción de 2,541.03 m² que corresponden a estacionamiento (semisótano), por lo que de conformidad con la Norma Técnica



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 13400
Página 3 de 6

Expediente: PAOT-2017-217-23-SOT-91

Complementaria de Proyecto Arquitectónico, esa superficie no se considera como cuantificable, dando como superficie total cuantificable de 3, 586.51 m², lo que se apega a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría realizado en fecha 13 de julio de 2017, se constató una edificación de 4 niveles de altura y semisótano, totalmente ejecutada y habitada.-----

Cabe mencionar que para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-070-2015, se presentó Estudio de Mecánica de Suelos y proyecto de protección a Colindancias, no obstante, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, emitir opinión técnica en materia de protección civil en la que se determine si existe riesgo respecto a los trabajos de construcción ejecutados en el predio investigado, en relación con los inmuebles colindantes, e informar las determinaciones que se tomen al respecto.-----

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 Sadi Carnot número 81, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, **4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre**, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno); se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 72842-151ATFA14, expedido en fecha 1° de octubre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación antes descrita, y se permite la construcción de 27 viviendas y una superficie máxima de construcción de **4,374.91 m²**.-----



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 0760, ext. 13400
Página 4 de 6

Expediente: PAOT-2017-217-23-SOT-91

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 13 de julio de 2017, se constató la existencia de un cuerpo constructivo (obra nueva), conformado por **4 niveles** y semisótano, totalmente ejecutado y habitado.-----
3. El proyecto contó con dictamen técnico favorable SEDUVI/CDGAU/DPCU/0458/2015, en materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de construcción de 469 m² en dos niveles y proyecto de construcción para 27 departamentos en 4 niveles y una superficie máxima de Construcción de 3,586.51 m² y 2, 541.03 m² bajo nivel de banquetta.-----
4. El inmueble objeto de investigación **no está incluido** en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
5. Para los trabajos de demolición se contó con Licencia de Construcción Especial con número de folio 693, para una superficie existente de 469 m².-----
6. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-070-2015, con vigencia del 17 de agosto de 2015 al **17 de agosto de 2018**, para la construcción de 27 departamentos en 4 niveles de altura, una superficie de área libre de 493.60 m² equivalente al 36.10 %, una superficie total de construcción de 3, 586.51 m², lo que se apega a la zonificación aplicable que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano antes referido.-----
7. Para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-070-2015, se presentó Estudio de Mecánica de Suelos y proyecto de protección a Colindancias.-----
8. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, emitir opinión técnica en materia de protección civil en la que se determine si existe riesgo respecto a los trabajos de construcción ejecutados en el predio investigado, en relación con los inmuebles colindantes, e informar las determinaciones que se tomen al respecto.-----

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: -----



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 0760, ext. 13400
Página 5 de 6

Expediente: PAOT-2017-217-23-SOT-91

-----**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 persona denunciante y a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el párrafo 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 del Ciudad de México.-----



REM/G/IGP/GBM



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 0760, ext 13400
Página 6 de 6