

**Expediente: PAOT-2017-836-SOT-375
y acumulado PAOT-2017-2321-SOT-959**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 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-2017-836-SOT-375 y acumulado PAOT-2017-2321-SOT-959 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 28 de marzo y 24 de julio de 2017, dos 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Atlixco número 34, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 03 de abril y 28 de julio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitud de información y verificación, 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 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 y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el 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 y conservación patrimonial)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de superficie de predio); inmueble afecto del patrimonio cultural urbano de valor patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4, se encuentra dentro del polígono de Área de



**Expediente: PAOT-2017-836-SOT-375
y acumulado PAOT-2017-2321-SOT-959**

Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una obra nueva, al momento se encuentran edificados 5 niveles y en unas secciones se aprecia el desplante del sexto nivel; por sus características arquitectónicas corresponde a un edificio de departamentos. No cuenta con letrero que refiera los datos de la obra. (Ver imagen No. 1.). -----

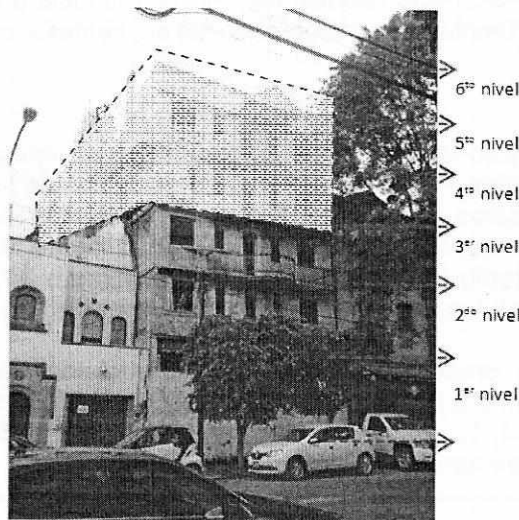


Imagen No. 1. Fuente PAOT, reconocimiento de hechos de fecha 13 de julio de 2017. (Se marca con línea punteada los niveles que se encuentran rebasando la zonificación actual establecida en el PDDU-Cuauhtémoc)

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio investigado, 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 al predio ubicado en Atlixco número 34, 027__193_11, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, es H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
- 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/M (Habitacional, 3 niveles



**Expediente: PAOT-2017-836-SOT-375
y acumulado PAOT-2017-2321-SOT-959**

máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno y cuenta con una superficie de 281 m².

- De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- Al predio le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (CUS) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), 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 2.4 y, al contar con una literal M se permite una vivienda cada 50 m².*
- El predio cuenta con una superficie de 281 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 6 viviendas, en 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 674.4 m² y área libre de 56.2 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.*
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Atlixco número 34, 027__193_11, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU).*

(...)"

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/5332/2017, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que con fecha 30 de mayo 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/1491/2017.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 241-151MECA16, de fecha 08 de enero de 2016, el cual certifica la zonificación: **H/3/40/M** (Habitacional, **3 niveles** máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda cada 50m² de superficie de terreno), **con superficie máxima de construcción de 652.80 m², para la edificación de 5 viviendas como máximo.** -----



**Expediente: PAOT-2017-836-SOT-375
y acumulado PAOT-2017-2321-SOT-959**

La Dirección de Patrimonio cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0127/2017, de fecha 12 de enero de 2017, que para el predio objeto de investigación emitió dictamen **NO FAVORABLE** en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva. -----

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, **rebaso en 2 niveles la zonificación** que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 241-151MECA16, antes referidos; adicionalmente, no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1491/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; así también, valorar imponer como sanción la demolición de los niveles excedentes. -----

2. - Construcción (obra nueva)

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio se ejecutan **actividades de obra nueva**, al momento **se encuentran edificados 5 niveles y se aprecia el desplante del sexto nivel**, dichos trabajos no cuentan con letrado que refiera los datos del Registro de Manifestación de Construcción. En la última actuación, se observó que el inmueble cuenta con sellos de aseguramiento por parte de la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, bajo el número de expediente CI-FEDAPUR/AVI-1C/D/1005/07-2017. -----

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**. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que para el predio **no cuenta con antecedentes para la realización de actividades de obra**. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la obra no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para la edificación del inmueble de referencia. -----

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/0985/2017, de fecha 28 de abril de 2017, dicha Dirección General informó que el inmueble ubicado en calle Atlixco número 34, colonia Condesa, cuenta con procedimiento administrativo número DC/DGJG/SVR/OVO/131/2017, el cual se encuentra en trámite. -----



**Expediente: PAOT-2017-836-SOT-375
y acumulado PAOT-2017-2321-SOT-959**

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente DC/DGJG/SVR/OVO/131/2017, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y resolver conforme a derecho; así también, valorar imponer como sanción la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en caso de que el desarrollador presente un Registro de Obra Ejecutada, en el que pretenda regularizar la obra, deberá realizar la prevención correspondiente y negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Atlixco número 34, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de superficie de predio); inmueble afecto del patrimonio cultural urbano de valor patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una obra nueva que al momento cuenta con **5 niveles y se aprecia el desplante del sexto nivel**. No cuenta con letrero que refiera las actividades de obra. En la última actuación, se observó que el inmueble cuenta con sellos de aseguramiento por parte de la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México. -----
3. La obra **rebasa en 2 niveles** la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, adicionalmente **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1491/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; así también valorar imponer como sanción la demolición de los niveles excedentes. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación con número de expediente DC/DGJG/SVR/OVO/131/2017, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y resolver



**Expediente: PAOT-2017-836-SOT-375
y acumulado PAOT-2017-2321-SOT-959**

conforme a derecho; así también valorar imponer como sanción la demolición de los 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, en caso de que el desarrollador presente Registro de Obra Ejecutada, realizar la prevención correspondiente y negar su emisión, 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: -----

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 las personas denunciantes, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano ambas 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

