

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 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, XI y XII, 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-IO-5-SOT-5, relacionado con la investigación de oficio y la denuncia realizadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, por las obras que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Liverpool número 44 A, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 18 de enero de 2017.-----

Para la atención de la presente investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó de las gestiones realizadas a la persona denunciante en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 construcción (obra nueva)

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, de la que se



desprende que le aplica la zonificación HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m² de terreno) y se localiza en área de conservación patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo que 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.-----

En razón de lo anterior, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2781/2015, de fecha 5 de noviembre de 2015, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; en ese sentido, emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto consistente en la conservación, adecuación y rehabilitación de las dos primeras crujiás, donde se ubicarán 2 locales comerciales, en una superficie de 122.40 m², entre los ejes w-z y 1-3) en 2 niveles (P B +1 nivel), con una altura de 7.08 metros, incluyendo restauración de la fachada; y el proyecto de construcción de obra nueva para 10 departamentos en 2 módulos con una superficie de 963.50 m², entre los ejes (a-d y 4-10'), dando una superficie total de construcción de 1,085.92 m², en 5 niveles (semisótano, planta baja y 4 niveles), con una altura total de 18.55 metros sobre nivel de banqueta y 282 m² bajo nivel de banqueta.-----

Ahora bien, el proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 52710-151JASA15, expedido en fecha 11 de agosto de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la aprobación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para un proyecto con los siguientes lineamientos: Área libre 72.99 m², Área máxima de desplante 266.76 m² (78.52 %), Superficie máxima de construcción permitida 1,087.20 m², 5 niveles, Densidad Alta una vivienda por cada 33 m² de la Superficie de terreno, 5 niveles y uso del suelo habitacional mixto.-----

A este respecto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

Superficie de terreno 339.75 m ²	Zonificación HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m ² de la superficie del terreno)	
No. niveles y No. de viviendas	4 niveles de altura (10 viviendas)	
Sup. desplante (m ²)	271.8	80%
Total de Const. (m ²)	1087.2	
Área libre (m ²) (%)	67.95	20%

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta



Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó la existencia de un cuerpo constructivo de 3, 4 y 5 niveles, totalmente ejecutado y habitado.-----

En ese sentido, es importante mencionar que a partir de la zonificación asignada mediante la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado, conformado para el predio objeto de investigación, el aprovechamiento del predio investigado se potencia hasta 5 niveles de altura, superficie de desplante de 266.76 m², de área libre de 72.99 m² y una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 1,087.20 m², tomando en cuenta como superficie del predio 339.75 m², por lo que no rebasa la superficie de construcción máxima de 1087.2 m² permitida en la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, además de que aumenta la superficie del área libre, por lo que su emisión se apega a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.-----

Ahora bien, en materia de construcción, de las constancias remitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se desprende lo siguiente: -----

1. Registro de Manifestación de construcción tipo B número RCUB-138-2015, con vigencia del 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2017, en el que se asentaron los siguientes datos:

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	No. de Sótanos	No. Viviendas
RCUB/95/15	339.75 m ²	266.76 m ² equivalente 78.52 %	72.99 m ² equivalente al 21.48 %	168.44 m ² (Modificación) 152.10 m ² (Ampliación)	5	1 Semisótano	10

2. Aviso de Terminación de Obra folio 001350, con fecha 4 de julio de 2016.
3. Autorización de Uso y Ocupación 041/2016 con número de folio 1350/2016, con fecha 31 de agosto de 2016.

Adicionalmente, del análisis realizado a los planos arquitectónicos del proyecto presentados para el tramite del Registro de Manifestación de construcción tipo B número RCUB-138-2015, se tienen las siguientes superficies: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	No. de Sótanos	No. Viviendas
341.54 m ²	281 m ² equivalente al 82.27 % 128 m ² modificación 152.10 m ² ampliación	60.54 m ² equivalente al 17.73 %	1405 m ²	5	1 Semisótano	10

En conclusión, se reportan diferentes superficies de construcción tanto en el Registro de Manifestación de Construcción RCUB-138-2015, como en el dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado conformado para el predio de mérito y lo proyectado en los



Expediente: PAOT-2017-IO-5-SOT-5

planos arquitectónicos presentados para dicho trámite; se permite una superficie máxima de construcción de **1,087.20 m²**, **área libre de 72.99 m²**, superficie de **desplante 266.76 m²** (78.52 %) en **5 niveles** y se **registró una superficie total por construir de 168.44 m²** (Modificación) y **152.10 m²** (Ampliación); y en los planos de la sumatoria de áreas se tiene una superficie de desplante de **281 m²** **equivalente al 82.27 %**, **área libre de 60.54 m²** equivalente al 17.73 % y superficie total de construcción de **1, 405 m²**, lo que excede la superficie máxima permitida en **318 m²**, por lo que lo ejecutado no corresponde a lo registrado en la manifestación en comento y a lo permitido en el Polígono.-----

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 Liverpool número 44 A, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM 4/20 M (Habitacional Mixto, **4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre**, densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m² de terreno) y 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 con folio 52710-151JASA15, expedido en fecha 11 de agosto de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la aprobación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para un proyecto con los siguientes lineamientos: Área libre 72.99 m², Área máxima de desplante 266.76 m² (78.52 %), Superficie máxima de construcción permitida 1,087.20 m², 8 niveles, Densidad Alta una vivienda por cada 33 m² de la Superficie de terreno, 5 niveles y uso del suelo habitacional mixto.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un cuerpo constructivo de **5 niveles** de altura totalmente **ejecutado y habitado**.-----
3. Para el proyecto se contó con dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la construcción de obra nueva para 10 departamentos en 2 módulos con una superficie de 963.50 m², en 5 niveles (semisótano, planta baja y 4 niveles).-----



Expediente: PAOT-2017-IO-5-SOT-5

4. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-138-2015, con vigencia del 16 de diciembre de 2017, para la construcción de 10 viviendas en 5 niveles de altura; Aviso de Terminación de Obra folio 001350 con fecha 4 de julio de 2016 y Autorización de Uso y Ocupación 041/2016 con número de folio 1350/2016 de fecha 31 de agosto de 2016.-----

Existe una diferencia de 318 m² en la superficie máxima de construcción registrada en la manifestación de construcción antes referida, en los planos del proyecto arquitectónico y lo permitido en el dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado. Por lo que se hace de conocimiento a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos legales procedentes.-----

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar las acciones legales procedentes en contra de la Manifestación de Construcción número RCUB-138-2015, toda vez existen inconsistencias en la superficie de construcción de los planos presentados para dicho trámite. -----

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 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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 de la Ciudad de México.-----

EMG/IGP/GBM



