

## 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 Y VI, 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-9-SOT-9, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 23 de febrero de 2016, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes número 64, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 2 de marzo de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos y se solicitó información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, VII y IX 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), 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 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 **HM/12/20/Z** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, número de viviendas del resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda); le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de



**Expediente: PAOT-2017-533-SOT-219**

Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría al predio objeto de investigación, se observó delimitado por tapiales metálicos, se constató que el predio tiene 2 accesos más, uno por la calle de Nápoles número 33 y por Londres número 6; la obra se encuentra en proceso de construcción de desplante de sótanos, se observan letreros con los datos del registro de manifestación de construcción.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio al director responsable de obra, propietario y/o encargado de la obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto quien se ostentó como representante de la propietaria del predio, en fecha 28 de marzo de 2017, mediante escrito presentado en las oficinas de esta Procuraduría, refiriendo que a la fecha la obra se encuentra en la etapa de excavación y construcción de sótanos para los estacionamientos de la edificación que se realizara, de igual forma manifiesta que para la segunda etapa se tramitara una manifestación de construcción tipo "C" para la construcción de la edificación, anexando copia simple las siguientes documentales:-----

- Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva B.N.B, folio 2102/2016 con registro RCUB-138/2016; 1/06/150/2016, con vigencia del día 07 de noviembre 2016 al 07 de noviembre de 2019.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1294-151MAED16 de fecha 19 de enero de 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el cual le aplica Norma General de Ordenación No. 10 norma para "Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio" le corresponde la zonificación HM/19/35.-----
- Constancia de alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 038/2016 de fecha 15 de enero de 2016. -----
- Licencia de Fusión de predios No. 030/2015 de fecha 17 de noviembre de 2015.-----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1426/2016, 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 cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio **1294-151MAED16**, de fecha de expedición 19 de enero de 2016 que le asigna la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda por cada 33m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) y **HM/12/20/Z**. (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, número de viviendas del resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) por aplicar la Norma de ordenación sobre vialidad en Avenida Insurgentes Sur-Centro, en el tramo C-D de Avenida Paseo de la Reforma a Avenida Yucatán



donde aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; así mismo por ser la Avenida Insurgentes un Corredor Urbano le aplica Norma General de Ordenación No. 10 referente "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales" derivado de lo anterior y con base en la superficie del predio de 3758.25 m<sup>2</sup> le corresponde también la zonificación **HM/19/35** (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre).-----

Cuenta con Dictamen Técnico favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1426/2016, de fecha 19 de mayo de 2016, en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva para centro comercial y oficinas en 19 niveles (12 Sótanos + medio sótano +P.B. +18 niveles) con una altura de 64.80 metros al nivel de piso terminado de la azotea y una superficie de construcción de 45,075.61m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta, incluye azotea y bajo nivel de banqueta de 43,229.83m<sup>2</sup>. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que los trabajos en ejecución de la obra (construcción de 12 sótanos), cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el Dictamen Técnico favorable emitidos por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México. -----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó delimitado por tapiales metálicos, en su interior se constató trabajos de construcción para el desplante de los sótanos, se observa letrero con los datos del registro de manifestación de construcción: Av. Insurgentes Centro número 64, Colonia Juárez Delegación Cuauhtémoc, Registro de Manifestación Tipo B No. 1/06/150/2016 RCUB-138-2016-B-2102. Vigencia del 7/nov/2016 al 7/Nov/2019. -----

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Centro número 64, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc; mediante oficio DGODU/1050/2017 de fecha 11 de abril de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva B.N.B, folio 2102/2016 con registro RCUB-138/2016; 1/06/150/2016, con vigencia del día 07 de noviembre 2016 al 07 de noviembre de 2019.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1294-151MAED16 de fecha 19 de enero de 2016, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10 para "Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio" por lo que le corresponde la zonificación HM/19/35.-----



**Expediente: PAOT-2017-533-SOT-219**

- Constancia de alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 038/2016 de fecha 15 de enero de 2016. -----
- Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 451/2016, licencia 06/06/0055/2016 de fecha 10 de marzo de 2016 con vigencia al 12 de junio 2016.-----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1426/2016, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Declaratoria de cumplimiento ambiental con folio 5028/2016 de fecha 25 de enero de 2016, emitida por la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----
- Plan de manejo de Residuos Sólidos de la construcción folio 000Z98-DIA de fecha 25 de enero de 2016 emitida por la Secretaria del medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta a la página electrónica <http://centroinsurgentesreforma.mx/centro-insurgentes-reforma-%e2%80%93ubicaci%C3%B3n.html> encontrando un proyecto arquitectónico de construcción para el predio objeto de denuncia, consistente en 19 niveles y 8 sótanos, de los cuales, los 2 primeros niveles se proyecta para uso de plaza comercial y los 17 niveles restantes para uso de oficinas.-----

Por lo anterior, y lo referido por el desarrollador el proyecto se realizara en dos etapas; actualmente se ejecuta la primera de ellas al amparo del Registro de Manifestación de Construcción **Tipo "B"** folio 2102/2016 con registro RCUB-138/2016; 1/06/150/2016, para la construcción de **12 sótanos y mezzanine**, superficie del predio **3758.25 m<sup>2</sup>**, superficie de construcción s.n.b. **0 m<sup>2</sup>** y superficie b.n.b. de **20616.95m<sup>2</sup>**; dichos proyecto cuenta con Dictamen Técnico favorable en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1426/2016, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que los trabajos de obra que se realizan, hasta el momento, corresponden al proyecto registrado en la manifestación antes descrita. -----

Es importante mencionar que para la segunda etapa del proyecto constructivo, se tiene proyectado la edificación de 19 niveles s.n.b., con una superficie de 45,075.61m<sup>2</sup> de acuerdo al Dictamen Técnico emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; en este sentido, para la ejecución de dicha etapa, el desarrollador deberá tramitar una manifestación de construcción tipo "C", así también, Dictamen favorable de impacto urbano y autorización de impacto ambiental, toda vez que se encontraría inmerso en los supuestos previstos en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y obligado al cumplimiento de la Norma de Ordenación General Número 19 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----



Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, el observar que se cumpla con las autorizaciones de impacto ambiental y dictamen favorable de impacto urbano, antes de tramitar el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para la segunda etapa del proyecto.-----

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 objeto de la investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le corresponde la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda por cada 33m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) y **HM/12/20/Z**. (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, número de viviendas del resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) por aplicar la Norma de ordenación sobre vialidad en Avenida Insurgentes Sur-Centro, en el tramo C-D de Avenida Paseo de la Reforma a Avenida Yucatán, así mismo le corresponde la zonificación **HM/19/35** con aplicación de Norma General de Ordenación No. 10 referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales".-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **1294-151MAED16** de fecha 19 de enero de 2016, que le asigna la zonificación antes referida.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó el predio delimitado por tapiales metálicos, se constató que la obra actualmente se encuentra en proceso de construcción de 12 sótanos, se exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación Tipo B número 1/06/150/2016, RCUB-138-2016-B-2102, vigencia del 7 de noviembre 2016 al 7 de noviembre de 2019. -----
3. Los trabajos de construcción se realizan al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 2102/2016 con registro RCUB-138/2016; 1/06/150/2016, para la construcción de **12 sótanos y mezzanine**, superficie del predio **3758.25 m<sup>2</sup>**, superficie de construcción s.n.b. **0 m<sup>2</sup>** y superficie b.n.b. de **20616.95m<sup>2</sup>**, emitida por la Delegación Cuauhtémoc.-----
4. Cuenta con dictamen técnico favorable de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Los trabajos de obra en comento, corresponden a la primera etapa de un proyecto arquitectónico conformado por 12 sótanos y mezzanine; para la segunda etapa se contempla la edificación de



**Expediente: PAOT-2017-533-SOT-219**

19 niveles, de los cuales, los 2 primeros niveles se proyectan para uso de plaza comercial y los 17 niveles restantes para uso de oficinas, con una superficie de construcción 45,075.61m<sup>2</sup> s.n.b; para esta última etapa el proyecto requerirá de Manifestación de Construcción tipo "C", así como dictamen favorable de impacto urbano y autorización de impacto ambiental.-----

6. Hágase de su conocimiento a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, a así como, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, que en el ámbito de su competencia, para el proyecto consistente en 19 niveles s.n.b. (2 para uso de plaza comercial y 17 para uso de oficinas), con una superficie de 3758.25 m<sup>2</sup> de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, cumpla con las disposiciones aplicables en materia ambiental y territorial, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de 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 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 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, a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México Y a la Dirección General 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.-----

REMIG/ICP/RDPP

