



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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-2016-2663-SOT-1087, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2017, una persona en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y en materia de construcción, en el predio ubicado en Antonio Sola número 11, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de julio de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva)

Respecto a los hechos objeto de la denuncia, esta Subprocuraduría emitió Resolución Administrativa en fecha 23 de mayo de 2017, dentro del expediente PAOT-2017-563-SOT-234 y acumulados PAOT-2017-748-SOT-319 y PAOT-2017-835-SOT-374, el cual fue abierto para su investigación derivado de una denuncia





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-2663-SOT-1087

presentada con antelación por los mismos hechos en el inmueble de referencia; en la que se resolvió lo siguiente:-----

"(...)

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Antonio Sola número 11, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se observó la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva) desplantado en la totalidad del predio conformado por 5 niveles de altura, así como el armado de castillos para la edificación del 6º nivel.-----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia 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 terreno), dicho inmueble cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 2676-151SAJU16D de fecha 18 de febrero de 2016, el cual se apega a la zonificación referida. -----
3. Esta Subprocuraduría, emitió el dictamen técnico número de folio PAOT-2017-453-DEDPOT-326, en fecha 03 de mayo de 2017, en el cual se determinó que el proyecto objeto investigado rebasa en 3 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura) y se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 20% que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU). -----
4. La construcción ejecutada en Calle Antonio Sola número 11, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, consistente en un inmueble de 6 niveles de altura, cuenta con dictamen favorable estrictamente en materia de conservación patrimonial, para obra nueva de 5 viviendas únicamente para 3 niveles, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento instaurado en el predio objeto de denuncia, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que se construye un inmueble de 6 niveles de altura, lo cual no es acorde a la zonificación aplicable al predio, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así como por no contar con dictamen favorable estrictamente en materia de conservación patrimonial, por localizarse en Área de Conservación Patrimonial.-----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta con registro de manifestación de construcción tipo "B" número 1/06/073/2016 RCUB-066-2016, de fecha 04 de abril de 2016, para un predio con superficie de terreno de 274.50 m², superficie de desplante de 217 m², superficie máxima de construcción de 1206.80 m² distribuidos en 3 niveles de altura, con semisótano, sótano y 5 viviendas con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 2676-151SAJU16D de fecha 18 de febrero de 2016.-----
7. El inmueble objeto de la denuncia colinda con un inmueble incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes, ubicado en Antonio Sola número 7, Colonia Condesa, delegación Cuauhtémoc, y no cuenta con el visto bueno para su intervención por las obras nuevas que se ejecutan por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar y emitir conforme a derecho la resolución administrativa en el procedimiento de verificación ejecutado bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/691/2017, al inmueble objeto de denuncia, imponiendo las medidas cautelares y



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. 13321

Página 2 de 5



sanciones procedentes, así como valorar la demolición de los 3 niveles excedentes, conforme a los artículos 67, 68 y 248 fracción VI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y por no contar con visto bueno para obra nueva por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, requerido por colindar con un inmueble incluido en el catálogo de inmuebles con valor artístico de ese Instituto.-----

9. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con número de registro 1136 que otorgó su responsiva en el registro de manifestación de construcción tipo "B" número 1/06/073/2016 RCUB-066-2016, de fecha 04 de abril de 2016, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

(...)"

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en fecha 30 de agosto de 2017, de lo que se levantó el acta circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura, en el que se realizan trabajos de acabados y que cuenta con un avance de obra de aproximadamente 90%.-----

En virtud de lo anterior, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en el inmueble ubicado en Calle Antonio Sola número 11, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura, lo que incumple 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 terreno), aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento instaurado en el predio objeto de denuncia, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

Por otra parte, la obra objeto de denuncia contó con registro de manifestación de construcción para la edificación de 5 viviendas en 3 niveles de altura con semisótano y sótano, lo que no se apega a lo ejecutado en el lugar, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar y emitir conforme a derecho la resolución administrativa en el procedimiento de verificación ejecutado bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/691/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de los 3 niveles excedentes no registrados, lo anterior de conformidad con los artículos 67, 68 y 248 fracción VI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-4761-2017 de fecha 01 de junio de 2017 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1136, y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho procedan de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----





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 inmueble objeto de denuncia, ubicado en Calle Antonio Sola número 11, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le aplica 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 terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en el inmueble ubicado en Calle Antonio Sola número 11, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura, en el que se realizan trabajos de acabados y que cuenta con un avance de obra de aproximadamente 90%.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento instaurado en el predio objeto de denuncia, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La obra objeto de denuncia contó con registro de manifestación de construcción para la edificación de 5 viviendas en 3 niveles de altura con semisótano y sótano, lo que no se apega a lo ejecutado en el lugar, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar y emitir conforme a derecho la resolución administrativa en el procedimiento de verificación ejecutado bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/691/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de los 3 niveles excedentes no registrados, lo anterior de conformidad con los artículos 67, 68 y 248 fracción VI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
5. Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4761-2017 de fecha 01 de junio de 2017 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1136, y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho procedan de conformidad con los artículos 42 y 45 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 la persona denunciante, 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, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. -----

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.-----

JELN/MBG/CRLG



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. 13321
Página 5 de 5