

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 SEP 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-2017-1981-SOT-788, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de junio 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 137, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de junio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), como son Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HO/24m/20** (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en planta baja y primer nivel, 24 metros de altura, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención



Expediente: PAOT-2017-1981-SOT-788

requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. ---

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **138-151DEEL15D**, de fecha de expedición 14 de abril de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, **y vivienda mínima de 90 m²**.-----

Por otro lado, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que el predio de referencia 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, es colindante con los números 83 y 87 de la Calle Culiacán, ambos incluidos en la relación de inmueble con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerados de valor urbano por esa Secretaría, e informó que cuenta con los siguientes oficios: -----

- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1352/2015, de fecha 17 de junio de 2015**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para la demolición total de 108.00 m² en 1 nivel. -----
- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/0590/2016, de fecha 04 de marzo de 2016**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para **12 departamentos en 8 niveles (2 sótanos + Semisótano+ P.B.+ 7 niveles) con altura de 24.00 metros, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,619.20 m² y bajo nivel de banqueta de 759.00 m²**. -----

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo es colindante con el Predio ubicado en Calle Culiacán número 87 en la Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, el cual si está incluido en la Relación del INBA del Inmueble con Valor Artístico; así también, envió copia del oficio número 0568-C/0312, de fecha 11 de marzo del 2016, referente a la **recomendación técnica para intervenciones mayores en el predio de referencia**, en el que determina que se deberán de cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en Calle Culiacán número 83 en la colonia Hipódromo, ya que la preservación, resguardo, así como la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles, es de interés de ese Instituto. -----

De las documentales que integran el expediente, cuenta con oficio número 401.F(6)138.2015/2260, de fecha 2 de junio de 2015, en el que la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informa que el inmueble en comento no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. -----

En conclusión, el predio objeto de investigación, cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la **demolición total del inmueble con una superficie de 469.00 m²** en tres niveles, y el proyecto de construcción de obra nueva para **12 departamentos en 8 niveles (2 sótanos + Semisótano+ P.B.+ 7 niveles) con altura de 24.00 metros**, así como **recomendación técnica para intervenciones mayores**. -----



2.- En materia de Construcción (demolición y obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción, se realizó la medición del frente del inmueble con un distanciometro de la marca Stanley al inmueble de 4 niveles, obteniendo como resultado una altura de 10.66 metros de nivel de piso al último nivel construido hasta el momento, asimismo, se observó la preparación para el siguiente nivel; exhibe manifestación de construcción Tipo "B" folio RUCB-0239-2016, vigente del 13 de abril de 2016 al 13 de abril de 2019. -----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como apoderada legal del predio, mediante escrito presentado en fecha 13 de julio de 2017, realizó diversas manifestaciones y presentó entre otras, copias de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción especial para demolición folio 1914, No. 6/06/205/2015 con vigencia del 26 de noviembre de 2015 al 28 de febrero de 2016. -----
- Prorroga de Licencia de Construcción especial para demolición folio 0270/2016, número 6/06/00392016, vigencia del 29 de febrero de 2016 al 31 de mayo de 2016. -----
- Declaratoria de cumplimiento ambiental folio 013080/15, de fecha 07 de agosto de 2015. -----
- Plan de Manejo de residuos sólidos de fecha 25 de junio de 2015, folio 1012-DCA. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio número 000638, RCUB-029-2016, número 1/06/034/2016. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 147-151DEEL17D, de fecha de expedición 10 de enero de 2017. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 00001315, de fecha 6 de agosto de 2015. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano para la demolición y proyecto de obra nueva. -----
- Oficio de solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
- Oficio número 401.f(6)138.2015/2260, de fecha 2 de junio de 2015, por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos (plantas, cortes y fachadas). -----

Esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; quien envió copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio objeto de investigación. -----

En el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición, los cuales contaron con la respectiva Licencia de Construcción Especial. -----

Los trabajos de obra nueva que se realizan cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 1914, No. 6/06/205/2015, para la edificación de un inmueble de **12 viviendas en 8 niveles y 3 sótanos**, superficie del predio **253 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **1, 591.64 m²**, **superficie bajo nivel de banquetta 759.00 m²** y superficie de área libre de **50.60 m² (20%)**.-----



En conclusión, de la revisión de los planos y memoria descriptiva se identificó que el proyecto registrado se apegue a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Cuauhtémoc; sin embargo, se identificó que el proyecto que contiene el Dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, contempla la construcción de 2 sótanos, aun así es un incumplimiento subsanable, toda vez que la superficie no es cuantificable dentro de la superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a fin de constatar que los trabajos que se ejecutan correspondan a lo registrado en la Manifestación de Construcción y cumpla con la totalidad de los requisitos que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, previo al otorgamiento de visto bueno de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "Tipo B folio número 000638, RCUB-029-2016, número 1/06/034/2016, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Quintana Roo número 137, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/24m/20** (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en planta baja y primer nivel, 24 metros de altura, 20% mínimo de área libre), adicionalmente se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la norma de ordenación número 4 de Áreas de Actuación, en el que cualquier intervención requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **138-151DEEL15D**, de fecha de expedición 14 de abril de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, **y vivienda mínima de 90 m²**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos, se constató que se llevó a cabo trabajos de construcción de 4 niveles con una altura de 10.66 metros de altura hasta el momento, asimismo, se observó la preparación para el siguiente nivel; exhibe manifestación de construcción Tipo "B" folio RUCB-0239-2016, vigente del 13 de abril de 2016 al 13 de abril de 2019. -----
3. En el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición, los cuales contaron con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de -----



Expediente: PAOT-2017-1981-SOT-788

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Licencia de Construcción Especial para demolición. -----

4. Los trabajos de obra nueva que se realizan cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 1914, No. 6/06/205/2015, para la edificación de un inmueble de **12 viviendas en 8 niveles y 3 sótanos**, superficie del predio **253 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **1,591.64 m²**, **superficie bajo nivel de banquetta 759.00 m²** y superficie de área libre de **50.60 m²** (20%).-----
5. El proyecto registrado cuenta con un sótano adicional registrado en la Manifestación de Construcción, sin embargo, en el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, contempla la construcción de 2 sótanos -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a fin de constatar que los trabajos que se ejecutan correspondan a lo registrado en la Manifestación de Construcción y cumpla con la totalidad de los requisitos que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de visto bueno de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "Tipo B folio número 000638, RCUB-029-2016, número 1/06/034/2016, de conformidad con el artículo 65 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, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/116

