

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 27 fracción III y , 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-26-SOT-26, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción, por las actividades que se realizan en calle Ignacio Zaragoza número 175, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y 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 **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 29 de septiembre de 2008. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-26-SOT-26

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado por un cuerpo constructivo de **5 niveles** no se observa superficie de área libre ni letrero con los datos de la Manifestación de Construcción -----

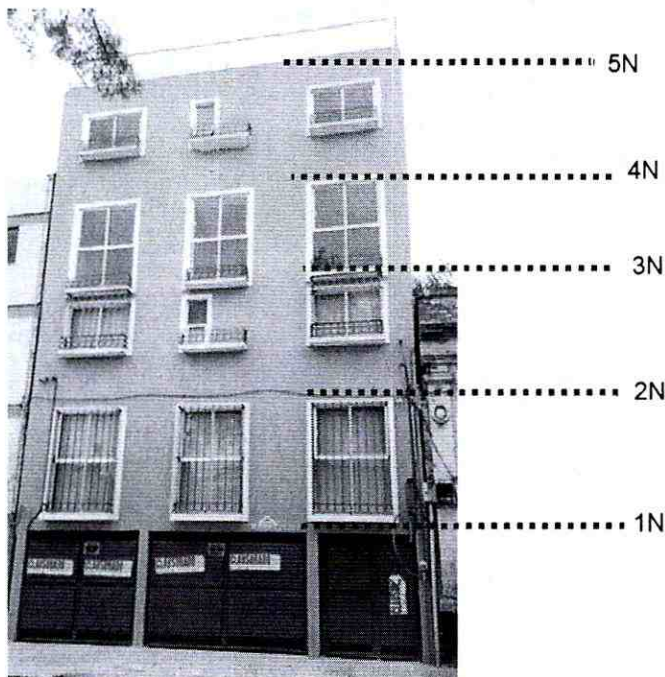


Imagen: PAOT RH 27/04/17

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, 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: -----

"(...)

- *Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle Ignacio Zaragoza número 175, Colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc, **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).*
- *Asimismo, 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/4/20/Z** (Habitacional, 4*



niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.
- Del reconocimiento de hechos se desprende que se edificó un inmueble de 5 niveles, en etapa de acabados sin habitar, por lo que **excede en 1 nivel** la zonificación permitida, no se observa área libre, toda vez que se desplanta en la totalidad del predio.

(...)"

Al respecto, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.-----

Por otro lado, la obra objeto de denuncia no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ni con Autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes por colindar con el inmueble ubicado en calle Zaragoza número 173 incluido en la Relación de inmuebles con valor artístico. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que la construcción objeto de denuncia cuenta con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/327/2017. -----

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, **rebasa en 1 nivel la zonificación, no cuenta con área libre** que la asigna el Programa Delegacional antes referido, como tampoco cuenta con **las autorizaciones en materia de conservación patrimonial** -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/327/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado por **5 niveles**, no se observó letrero con los datos de la Manifestación de Construcción, ni actividades y trabajadores propios de la construcción. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-26-SOT-26

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**. -----

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, mediante oficio DGODU/839/2017, de fecha 25 de enero de 2017, informó que para el predio en comento cuenta con las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio 3254, registro RCUB-0077-2008; vigente del 29 de agosto de 2018 al 29 de agosto de 2010, para 8 viviendas en PB + 5 niveles. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 0635, de fecha de expedición 28 de febrero de 2008. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades folio CHBE2109907 de fecha 29 de junio de 2007, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Dictamen Técnico número D-96-DSPM/867/08 de fecha 08 de julio de 2008, emitido por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Viviendas, para la renovación en cuanto a vigencia del dictamen para modificación del proyecto para la construcción de 8 viviendas de interés medio en 4 y 6 niveles (P.B. + 5 niveles). -----
5. Oficio número 931-C/467 de fecha 25 de junio de 2008 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, en el que informa que el inmueble de mérito no está incluido en la Relación del INBA de inmuebles con valor artístico, sin embargo colinda con el número 173 de la calle Zaragoza sí está incluida en la Relación de inmuebles con valor artístico. -----

De lo anterior, se desprende que la Manifestación de Construcción con folio 3254, registro RCUB-0077-2008, perdió su vigencia en fecha **29 de agosto de 2010** sin haberse ejecutado trabajos de construcción, toda vez que de la consulta realizada en las imágenes multitemporales de Google Maps, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en marzo de 2011 el predio objeto de denuncia se encontraba baldío, posteriormente en imágenes de diciembre de 2013 se constató desplantado un cuerpo constructivo de 5 niveles totalmente concluido. -----

Por lo anterior, la construcción de 5 niveles del inmueble objeto de denuncia, se ejecutó sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, sin Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ni visto bueno por colindar con el inmueble 173 de la calle Zaragoza considerado de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

En este sentido corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas



cautelares y sanciones procedentes, así también valorar la demolición de 1 nivel excedente de conformidad con los artículos 28, 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, 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, de conformidad con el artículo 72 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 Ignacio Zaragoza número 175, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que para cualquier intervención deberá contar con el Dictamen emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado un cuerpo constructivo de **5 niveles** cada uno, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----
3. La obra objeto de denuncia se ejecutó sin contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente y sin las autorizaciones en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
4. De acuerdo a la Opinión Técnica número PAOT-2017-588-DEDPOT-403 la construcción objeto de denuncia se encuentra rebasando por 1 nivel la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento de verificación administrativa en el que impuso el estado de Clausura al inmueble, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/327/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones



Expediente: PAOT-2017-IO-26-SOT-26

aplicables, así como valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así también valorar la demolición de 1 nivel excedente de conformidad con los artículos 28, 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, 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, de conformidad con 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 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 II, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMIG/IGP/MAZA



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. 13621
Página 6 de 6