

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **30 OCT 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, 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-10-SOT-10, relacionado con la investigación de oficio iniciada en 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 corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Briones número 28, Colonia San Simón Tolnahuac Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, 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 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 con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-10-SOT-10

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de **5 niveles** en etapa de acabados, no se observó área libre ya que el inmueble se desplanta en la totalidad del predio. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como Director Responsable de Obra, en fecha 7 de marzo de 2017, mediante escrito presentado en las oficinas de esta Procuraduría, realizó diversas manifestaciones, y anexó entre otros copia simple de las siguientes documentales: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17133-18RAJU11, de fecha de expedición 18 de abril de 2011, con aplicación de Norma General de Ordenación No.26, "Norma para incentivar la Producción de vivienda sustentable, de interés social y popular"-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **17133-181RAJU11**, de fecha de expedición 18 de abril de 2011, que le asigna la zonificación **H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación No.26, "Norma para incentivar la Producción de vivienda sustentable, de interés social y popular" en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para la ampliación de hasta **10 (diez) viviendas en 531m², superficie total de construcción de 708m²**, en el total del predio está **PERMITIDO**.-----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta a la página electrónica SIG-SEDUVI <http://ciudadmex.df.gob.mx:8080/seduvi/> encontrando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **17133-181RAJU11**, de fecha de expedición 18 de abril de 2011 para el predio objeto de investigación, por lo que se concluye que dicho Certificado presentado por el Director Responsable de Obra, corresponde con el encontrado en la página electrónica SIG-SEDUVI.

La edificación del inmueble existente, no cuenta con el 20% de área libre de construcción mínima que asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17133-181RAJU11 y el Programa Delegacional antes mencionado.-----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar verificación en materia de desarrollo urbano, en fecha 28 de febrero de 2017 dicho instituto informo que se llevó a cabo la visita de verificación al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0387/2017, y las constancias derivadas de las diligencias, fueron turnadas a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto, para su legal calificación.-----

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0387/2017 y resolver conforme a derecho, 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 la edificación de un inmueble de **5 niveles** en etapa de acabados, no se observa letrero que refiera los datos de manifestación de construcción, a través de un resquicio se puede observar, en la planta baja diferentes materiales para construcción (arena, varilla, bultos de cemento, polines, etc).-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como Director Responsable de Obra, en fecha 7 de marzo de 2017, mediante escrito presentado en las oficinas de esta Procuraduría, realizó diversas manifestaciones, y anexó entre otros copia simple de las siguientes documentales:-----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCUB-022-2012; 1/06/027/2012 con vigencia del 26 de marzo 2012 a 26 de marzo 2014.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **17133-181RAJU11**, de fecha de expedición 18 de abril de 2011.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio número 157/2011, de fecha 23 de marzo de 2016.-----
- Registro de Terminación de Obra con folio 1090/2013, recibido en la delegación Cuauhtémoc con fecha 12 de julio de 2013. -----

En materia de construcción, a efecto de constatar la autenticidad de los documentos antes referidos, 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 objeto de denuncia; dicha Dirección General mediante oficio DGODU/796/2017 de fecha 17 de marzo de 2017, envió copia certificada de la Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio 640/2012, registro RCUB-022-2012; 1/06/027/2012, vigente del 26 de marzo de 2012 al 26 de marzo de 2014, respecto al **Aviso de Terminación de Obra con número 01090/2013 hizo de conocimiento que con fecha de 20 de agosto de 2013 se dio por no presentada.**-----

El Registro de Manifestación de Construcción para la obra de referencia, se tramita al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio **17133-181RAJU11**, de fecha de expedición 18 de abril de 2011, aplicando la Norma General de Ordenación No.26, para incrementar en 1 nivel la zonificación, dicha Manifestación de Construcción perdió su vigencia en fecha 26 de marzo de 2014; 8 meses antes de su vencimiento el desarrollador presentó ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, **Aviso de Terminación de Obra número 01090/2013**, cuando la construcción se encontraba en obra negra.-----



Expediente: PAOT-2017-IO-10-SOT-10

Por otra parte personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta a la herramienta electrónica Google Maps al predio objeto de la denuncia, identificando imágenes del mes de septiembre de 2014, en la que se observa el inmueble de **5 niveles en obra negra**, con sellos de suspensión y clausura por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, como se aprecia en las siguientes imágenes: -----



Fuente: GOOGLE MAPS Septiembre 2014

De lo anterior, Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informar si existe en sus archivos antecedentes de procedimiento de visita de verificación administrativa, en caso contrario, instrumentar verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; dicha Dirección mediante oficio DGJYG/ZHG/1194/2017, de fecha 30 de mayo de 2017, informo que el inmueble ubicado en calles Briones número 28, colonia San Simón Tolnahuac, cuenta con procedimiento administrativo de **visita en materia de protección civil** DC/DGJYG/SVROVPC/035/2014, al cual recayó la resolución administrativa número SCI/RA/434/2014, donde se determinó imponer la suspensión total de los trabajos y actividades como medida de seguridad, **estado que prevalece**.-----

A la fecha de emisión del presente instrumento, se tiene que los trabajos de construcción continúan y actualmente el inmueble se encuentra en etapa de acabados, al interior del inmueble en la planta baja se observó que se encuentran diferentes materiales de construcción, así como 4 trabajadores, no cuenta con letrero que refiera los datos de la obra.-----

En conclusión de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la construcción del inmueble continua (ver imágenes 1 y 2), sin contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente por parte de la delegación Cuauhtémoc, así como dicha obra cuenta con suspensión total de los trabajos y actividades por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación territorial.-----





Fuente: PAOT RH 07/02/2017
Imagen 1



Fuente: PAOT RH 09/06/2017
imagen 2

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones legales tendientes para la reposición de sellos en el predio objeto de denuncia, e iniciar nueva visita de verificación **en materia de construcción (obra nueva)**, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y resolver conforme a derecho corresponda. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en caso de que el desarrollador presente Registro de Obra Ejecutada en el cual pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Briones número 28, Colonia San Simón Tolnahuac Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17133-181RAJU11, de fecha de expedición 18 de abril de 2011, que le asigna la zonificación **H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación No.26, "Norma para incentivar la Producción de vivienda sustentable, de interés



social y popular", para la ampliación de hasta 10 viviendas en 531m² y superficie total de construcción 708.00 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de 5 niveles en etapa de acabados, no se observó área libre ya que el inmueble se desplanta en la totalidad del predio, no cuenta con letrero de manifestación de construcción, a través de un resquicio se puede observar en la planta baja diferentes materiales para construcción (arena, varilla, bultos de cemento, polines, etc). -----
3. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0387/2017 y resolver conforme a derecho, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La obra ejecutada contó con Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-022-2012; 1/06/027/2012 para la edificación de 8 viviendas en 5 niveles, superficie del predio 175.00m², superficie de desplante 140.00m²,superficie total de construcción 700.75m², superficie libre de construcción 35.00m² (20%), el cual perdió su vigencia en fecha 26 de marzo 2014.-----
5. La obra edificada se realiza sin contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente, por parte de la delegación Cuauhtémoc.-----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentó procedimiento administrativo de **visita en materia de protección civil**, al cual recayó la resolución administrativa en la que se determinó imponer la suspensión total de los trabajos y actividades como medida de seguridad, **estado que prevalece**.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones legales para **la reposición de sellos** en el predio objeto de denuncia, e iniciar nueva **visita de verificación por la obra nueva en ejecución**, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en caso de que el desarrollador presente Registro de Obra Ejecutada en el cual pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir 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. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-10-SOT-10

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 Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano, 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.-----



RENG/ISP/RGPP



