

Expediente: PAOT-2017-1425-SOT-605
y acumulado PAOT-2017-1654-SOT-692

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción 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-2017-1425-SOT-605 y acumulado PAOT-2017-1654-SOT-692, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 17 de mayo y 1° de junio de 2017, dos personas 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, denunciaron ante esta Institución; presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Aguascalientes número 47, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 26 de mayo y 14 de junio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades correspondientes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el 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:-----



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. 13400
Página 1 de 7

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de julio de 2010, dispone en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, de la que se desprende que le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² (H 3/20/M), y se localiza en área de conservación patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En el caso particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que en el predio objeto de investigación, se realizan trabajos de construcción (obra nueva), de un cuerpo constructivo conformado por un semisótano y 3 niveles de altura, delimitado con tapiales metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción RCUB-167-2016.-----

Al respecto, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito de fecha 9 de junio de 2017, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del predio, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-167-2016, Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/3112/2016, oficio 2763-C/1607 de fecha 1° de septiembre de 2016, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 9709-151DAAN16D, expedido en fecha 25 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Memoria Arquitectónica, para la construcción de 5 departamentos.-----

El predio de análisis tiene una superficie de 237.25 m² y zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de terreno, por lo que se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
(H 3/20 M)	237.25 m ²	3	5	189.8 m ²	569.4 m ² (s.n.b.)	47.45 m ² (20%)



**Expediente: PAOT-2017-1425-SOT-605
y acumulado PAOT-2017-1654-SOT-692**

Ahora bien en materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/3112/2016, de fecha 2 de noviembre de 2016, para la demolición total de una superficie de 273.41 m² en dos niveles y para la construcción (obra nueva) de un edificio con 5 departamentos en 3 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 556.9 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 234.03 m² con una capacidad de 9 cajones de estacionamiento.-----

Asimismo, mediante oficio 2763-C/1607 de fecha 1° de diciembre de 2016, 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 de inmuebles con valor artístico, sin embargo informó que se hizo la recomendación técnica para eventuales intervenciones mayores en el inmueble de mérito, se deberá cumplir 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 Nayarit 48, ya que la preservación, resguardo, así como la integridad estructural y arquitectónica de este inmueble, es de interés de ese Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX.-----

Adicionalmente, mediante acta de comparecencia de fecha 9 de octubre de 2017, en esta Subprocuraduría la persona denunciante y el administrador de la persona moral "MISHO RESIDENCIAL, S.A de C.V", desarrolladora del inmueble objeto de denuncia, acordaron la aplicación final de pintura vinílica del color azul reflejo 177-01, en el muro posterior del inmueble de mérito a fin de armonizar con la imagen urbana de la zona y con los inmuebles colindantes incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

En fecha 13 de octubre de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, en el que se constató que se realizó la aplicación de pintura azul reflejo en el muro posterior del inmueble de mérito, a fin de armonizar con los inmuebles colindantes y el incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

En materia de construcción, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, remitió copia de simple, entre otras, documentales las siguientes: -----

1. Licencia de Construcción Especial con número de folio 002204, para la demolición de una superficie existente de 273.41 m².-----
2. Registro de manifestación de Construcción tipo B número RCUB-167-2016, con vigencia del 14 de diciembre de 2016 al **14 de diciembre de 2018**, en el que se asentaron los siguientes datos:



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. 13400
Página 3 de 7

Expediente: PAOT-2017-1425-SOT-605
y acumulado PAOT-2017-1654-SOT-692

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos
RCUB-167-2016	237.25 m ²	183.3 m ² equivalente 77.26 %	53.95 m ² equivalente al 22.74 %	790.97 m ² (556.94 s.n.b y 234.03 b.n.b)	3	1 semisótano (9 cajones de estacionamiento)

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 9709-151DAAN16D, expedido en fecha 25 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno (H 2/60/R), en donde se permite la construcción de 5 viviendas y una superficie máxima de construcción de **569.96 m²**.-----

Ahora bien, en el proyecto se contempla la edificación de 5 viviendas tipo residencial en 3 niveles de altura, una superficie de área libre de 53.95 m² equivalente al 22.74 %, una superficie total de construcción de 790.97 m², un semisótano con una superficie de construcción de 234.03 m² que corresponden a estacionamiento (semisótano), por lo que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria de Proyecto Arquitectónico, esa superficie no se considera como cuantificable, dando como superficie total cuantificable de 556.94 m², lo que se apega a la zonificación aplicable.-----

Adicionalmente, con la finalidad de corroborar que la construcción objeto de denuncia se apega al número de niveles permitidos y a la altura del semisótano que no rebase 1.8 metros sobre nivel de banqueta (S.N.B.), personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en el que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar la existencia de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y semisótano el cual cuenta con una altura de 1.80, como se muestra en las siguientes imágenes:-----



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 0760, ext. 13400
Página 4 de 7

**Expediente: PAOT-2017-1425-SOT-605
y acumulado PAOT-2017-1654-SOT-692**

Adicionalmente, a efecto de corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-167-2017, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, mediante oficio DGJYG/ZHG/1354/2017, informó que el procedimiento administrativa DC/DGJYG/SVR/OVO/135/2017, instaurado al inmueble objeto de denuncia se encuentra en substanciación.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General en comento concluir dicho procedimiento conforme a derecho a efecto de cumplir con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Así también, con la finalidad de corroborar que el proyecto cumpliera con la superficie de área libre, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, densidades de construcción y porcentaje de área libre); al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/5299/2017, de fecha 22 de junio de 2017, informó que el día 19 de junio de 2017, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto ejecutó la orden de visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1746/2017, en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia, por lo que le corresponde substanciar dicho procedimiento, de ser el caso imponer las sanciones correspondientes a efecto de cumplir con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

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 Aguascalientes número 47, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad M: una vivienda cada 50 m² (H 3/20/M); 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, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



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. 13400
Página 5 de 7

**Expediente: PAOT-2017-1425-SOT-605
y acumulado PAOT-2017-1654-SOT-692**

El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 9709-151DAAN16D, expedido en fecha 25 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación antes descrita.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción (obra nueva), consistentes en la construcción de un cuerpo constructivo de 3 niveles y semisótano con una altura de 1.80 metros.-----
3. El proyecto cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3112/2016, para la construcción de 5 departamentos en 3 niveles y semisótano, con una superficie de construcción de 556.94 m².-----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1746/2017, en materia de desarrollo urbano (zonificación, densidades e intensidades de construcción y **porcentaje de área libre**), en el predio investigado, por lo que le corresponde concluir dicho procedimiento, de ser el caso imponer las sanciones procedentes.----
5. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-167-2017, con vigencia al **14 de diciembre de 2018**, para la construcción de 5 viviendas en 3 niveles de altura y un semisótano, en una superficie máxima de construcción de 556.94 m², lo que se apega con la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentó visita de verificación con expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/135/2017, en materia de construcción (obra nueva), por lo que le corresponde concluir dicho procedimiento, así como corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-167-2017, de ser el caso imponer las sanciones correspondientes a efecto de cumplir con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de uso y ocupación corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-167-2017 y con lo proyectado en los planos presentados para dicho trámite.-----

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



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 0760, ext 13400
Página 6 de 7

**Expediente: PAOT-2017-1425-SOT-605
y acumulado PAOT-2017-1654-SOT-692**

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el párrafo 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 del Distrito Federal.-----



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. 13400
Página 7 de 7