

Expediente: PAOT-2017-1679-SOT-706

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 NOV 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-2017-1679-SOT-706, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de junio de 2017, dos personas que 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Córdoba número 150, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 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 las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 construcción (obra nueva) y conservación patrimonial como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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 este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----



1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad M: Media, 1 vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno).-----

Adicionalmente, el predio de mérito se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así mismo se encuentra colindante al inmueble ubicado en calle Córdoba número 148, el cual se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Asimismo, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, así como en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende que el predio de mérito se encuentra colindante al inmueble ubicado en calle Córdoba número 148, el cual se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que requiere el visto bueno, opinión técnica o aviso de este Instituto.-----

Al respecto, durante los reconocimientos de hecho realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos cuerpos constructivos, el primero con frente a la vía pública, de dos niveles de altura totalmente edificado, a base de marcos rígidos de concreto y el segundo un cuerpo constructivo de marcos de acero, remetido respecto al primer cuerpo, con una altura aparente de 5 niveles. Como acceso principal se cuenta con una cortina metálica en la que se ostentan sellos de CLAUSURA impuestos por la Delegación Cuauhtémoc con número DC/DGJYG/SVR/OVO/050/2017, de fecha 18 de junio de 2017. Sin embargo, durante el último reconocimiento de hechos se constató el avance de los trabajos de obra.-----

Para tales efectos, se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes informar si cuenta con el Visto Bueno que autorice los trabajos de construcción, en el predio producto de denuncia. Sin que hasta el momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Adicionalmente, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con el Dictamen Técnico no favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2363/2017, de fecha 09 de agosto de 2017, al transgredir lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y la normatividad vigente en materia de uso del suelo para el estudio de pintura, así como incumplir la relación de los patios de iluminación y ventilación natural, con las dimensiones mínimas estipuladas en la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.-----



Expediente: PAOT-2017-1679-SOT-706

Ahora bien, con la finalidad de conocer la altura del predio denunciado, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la medición de la altura del cuerpo constructivo que aparentemente cuenta con 5 niveles de altura; dicha medición se realizó desde una azotea colindante, mediante un distanciómetro marca STANLEY, modelo TLM 300, número de serie 1062261003, obteniendo una altura total de 14.48 m, así mismo no fue posible observar superficie de área libre.-----

De acuerdo a la Norma General de Ordenamiento número 7, "Alturas de Edificación y Restricciones a Colindancia Posterior del Predio" en su inciso b; se establece una altura máxima de entrepiso para uso habitacional de 3.60 m de piso terminado a piso terminado. Asimismo de la zonificación aplicable, al predio de mérito le corresponde 4 niveles de altura, por lo que estableciendo el parámetro máximo de altura de entrepisos, se tendría una altura permitida por zonificación de 14.40 m de altura; por lo que el inmueble ubicado en Córdoba número 150 estaría sobrepasando en 0.08 m la altura máxima permitida.-----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó que una vez realizada la búsqueda en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción no se localizó Permiso, Licencia o Registro de Manifestación de Construcción para el predio de mérito.-----

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc informó que emitió la Resolución Administrativa SCI/RA/183/2017, de fecha 20 de febrero de 2017, en la que se resolvió imponer el Estado de Clausura Total del Inmueble, así como una multa de \$15,000.00 por el supuesto de doble oposición, al momento de impedir la visita de verificación en el inmueble de mérito, adicionalmente se realizó la reposición de sellos, en fecha 10 y 13 de julio de 2017.-----

En razón de lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación, de fecha de 22 de agosto de 2017, misma que no fue posible realizar puesto que en el frente del inmueble se localizaron sellos de clausura por parte de la Delegación Cuauhtémoc.-----

En conclusión, el cuerpo constructivo que se desplanta en Córdoba número 150 excede en 8 cm la altura máxima permitida, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, mismos que continuaron no obstante los sellos de suspensión. Así mismo se ejecuta sin contar con dictamen técnico favorable de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en específico a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación toda vez que se ejecutan trabajos de construcción sin contar y zonificación (número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie de desplante) y la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar las acciones necesarias para hacer efectivo el estado de clausura e imponer las sanciones procedentes.---

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 ubicado en Calle Córdoba número 150, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad M: Media, 1 vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno). Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial y además se encuentra colindante al predio ubicado en Córdoba número 148, el cual se encuentra incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron dos cuerpos constructivos, el primero a base de marcos rígidos de concreto de dos niveles de altura, con frente a la vía pública y el segundo un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura remetido respecto al primero, a base de marcos metálicos. El predio cuenta con un acceso principal mediante una cortina metálica, en la cual se localizaron sellos de CLAUSURA, de fecha 18 de junio de 2017, bajo el número DC/DGJYG/SVR/OVO/050/2017, impuestos por la Delegación Cuauhtémoc. Sin embargo, durante el último reconocimiento de hechos se constató el avance de los trabajos de obra.-----
3. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con Dictamen Técnico que avale los trabajos de construcción en el predio de mérito.-----
4. El proyecto en ejecución **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, por lo que incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación de Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuando hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, zonificación (número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie de desplante) y conservación patrimonial, e imponer las medidas cautelares a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar las acciones necesarias para hacer efectivo el estado de clausura e imponer las sanciones procedentes.-----
7. 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 que pretenda la regularización de



Expediente: PAOT-2017-1679-SOT-706

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.-----

8. Corresponde a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes informar si cuenta con el Visto Bueno que autorice los trabajos de construcción.---

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno, de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto Nacional de Bellas Artes 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



PAOT/PAOT/PAOT



