## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAR 2014 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-882-SOT-416, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

### ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución una "(...) construcción (...) la cual no tiene permisos (...) trabajan toda la noche perforando y usando maquinaria pesada (...)", en Calle Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc.----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada debido a las presuntas irregularidades en materia de construcción (obra nueva) y falta de autorizaciones por las actividades de construcción que se realizan en Calle José Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc.----------

En atención a lo instruido en el numeral OCTAVO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada:----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 30 de mayo de 2013:** "(...) se aprecian actividades de obra nueva, actualmente en etapa de cimentación (armado, cimbrado y colado de trabes de liga), no se observan señales de demolición o excavación (...) [ni] datos del Registro de Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial en el sitio, no se observa ningún tipo de información o datos que indiquen el tipo de obra o destino de la misma. No fue posible llevar a cabo la notificación del oficio al denunciado folio PAOT-05-300/310-431-2013, de fecha 20 de mayo de 2013, toda vez que el encargado de la referida obra se negó a recibirlo (...)".----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 10 de marzo de 2014:** "(...) Se observa un inmueble de 5 niveles de altura (planta baja a doble altura más 4 niveles) (...) con cancelería y pintura en su fachada, en todos los accesos de la planta baja tiene cortinas metálicas, por lo que posiblemente serán locales comerciales, los 4 niveles restantes presentan características de viviendas; asimismo, en planta baja se encuentra un trabajador de la obra y una escalera apoyada en uno de los accesos (...) no se aprecia manta alguna con datos relacionados con el inmueble (...)".----------

**Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas**

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra realizada en el inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, sin que fuera posible su notificación, toda vez que el personal de la obra se negó a recibirlo.----------

**Requerimientos a las autoridades**

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc*.- (of. PAOT-05-300/300-1974-2013, de fecha 31 de mayo de 2013), permitir a personal adscrito a esta Procuraduría, llevar a cabo la consulta de expedientes formados en esa Dirección General con motivo de las obras de construcción en el predio objeto de investigación. Mediante oficio DGODU/002342/2013, de fecha 14 de junio de 2013, informó que para el predio de mérito, no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción.----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc*.- (ofs. PAOT-05-300/300-2003-2013, de fecha 07 de junio de 2013, PAOT-05-300/300-2990-2013, de fecha 29 de julio de 2013 y PAOT-05-300/300-3867-2013, de fecha 01 de octubre de 2013), instrumentar visita de verificación en materia de construcción, en el inmueble ubicado en Calle José Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. Mediante oficio JUDEL/825/2013, de fecha 07 de agosto de 2013, informó que el día 23 de julio de 2013, fue realizada la visita solicitada en materia de construcción y protección civil, bajo el folio DC/DGJYG/SVR/OVO/248/2013, a través del personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal adscrito a esa demarcación territorial.----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la misma Dirección General, remitir a esta subprocuraduría, copia simple de la Resolución Administrativa recaída al expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/248/2013, así como copia del acta de la visita de verificación referida. Mediante oficio JUDEL/1136/2013, de fecha 30 de octubre de 2013, informó que en el procedimiento administrativo de referencia no se había emitido resolución administrativa alguna, en virtud de que se encontraba substanciando el procedimiento, por lo que envió copia simple del acta de la visita de verificación solicitada.----------

**Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/310-472-2013, de fecha 05 de junio de 2013, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia, mismo que se notificó el 05 de junio de 2013.----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que el domicilio correspondiente al predio relacionado con la presente investigación, es Calle José Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, por lo que se resuelve respecto a esa ubicación. ----------

**Desarrollo urbano (zonificación)**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, así como de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Asimismo, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

En este sentido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 07 de septiembre de 2000, al predio de referencia le aplica la zonificación H/*/25 (Habitacional, *, 25% mínimo de área libre), en donde el número de niveles (*), está en función de los 5 criterios para determinar las alturas en la zona histórica, establecidos en el referido Programa Parcial, mismos que se enuncian a continuación: ----------

Adicionalmente, el referido Programa Parcial, establece que en todo el perímetro de aplicación de ese Programa, se podrá aplicar la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular; para lo cual deberá observarse lo siguiente: los conjuntos habitacionales de interés social y popular, tendrán como máximo 60 viviendas; deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga lo estipulado en la referida norma; así mismo, establece que para los proyectos que cumplan con los requisitos mencionados se autorizará una altura de hasta 6 niveles (planta baja más 5 niveles), para rehabilitación de inmuebles y construcciones nuevas, observando los criterios para determinar alturas en zona histórica establecidos en ese Programa Parcial; el porcentaje mínimo de área libre será de acuerdo al que se establece en la zonificación correspondiente y únicamente se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencia de construcción.----------

"(...)

**Criterio número 1**. Los predios o inmuebles que colinden con un inmueble religioso con valor patrimonial, no podrán rebasar la altura de su pretil bajo. Dichos predios o inmuebles deberán respetar el deslinde federal del inmueble religioso con valor patrimonial. ----------

**Criterio número 2**. Cuando el predio a desarrollar colinde con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 ó 3, deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto. -

**Criterio número 3**. Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1,2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tener como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor de 1 nivel".----------

**Criterio número 4**. En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia la altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda de interés social y popular, en los cuales se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5° nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del Criterio No. 5 para determinar alturas en zona histórica.----------

**Criterio número 5**. Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujías ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m. de altura del nivel de banqueta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la *1ª crujía.*----------
(...)"

Asimismo, de consulta al Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, se identificó que el predio objeto de investigación, colinda al sur, con un inmueble de 4 niveles, el cual no se encuentra catalogado, es decir, no cuenta con ningún nivel de protección; en su costado norte, colinda con un inmueble de **1 nivel de altura**, el cual cuenta con **nivel de protección 2**, al cual le siguen 2 inmuebles más, 1 con **2 niveles de altura y nivel de protección 1 y otro con 2 niveles de altura y nivel de protección 2**.----------

En razón de lo anterior, toda vez que en el lado de la acera en la que se encuentra el inmueble objeto de investigación, se encuentran 3 inmuebles con nivel de protección 1 y 2; la altura máxima que le corresponde se determinará con el criterio número 3, que refiere que cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tener como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor de 1 nivel; es decir, la altura máxima que debería tener el inmueble de mérito, es de 2 niveles de altura, por lo que la zonificación asignada al mismo, es H/2/25 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre).----------

Así las cosas, se observan incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que el inmueble ejecutado en el predio ubicado en Calle José Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con 5 niveles de altura, 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación **H/2/25**, que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) e imponer las sanciones correspondientes, toda vez que se incumple con la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.----------

**Construcción**

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 47 que, para construir, el propietario, poseedor en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando en fecha 30 de mayo de 2013, un predio marcado con el número 44, en el que se llevaban a cabo actividades de obra nueva, consistentes en el armado, cimbra y colado de trabes de liga para la cimentación del inmueble, sin observar letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial en el sitio. Asimismo, en el realizado en fecha 10 de marzo de 2014, se constató un inmueble de 5 niveles de altura en etapa de acabados, es decir, con un avance aproximado del 95%.----------

Adicionalmente, el personal de la obra se negó a recibir la notificación del oficio dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra, por lo que se infiere que para la ejecución de las actividades en el sitio no se cuenta con la autorización correspondiente.----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevar a cabo la consulta de los expedientes formados con motivo de las obras de mérito, quien informó que no cuenta con antecedente alguno de Registro de Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial para el predio referido.----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la misma Delegación, instrumentar visita de verificación en materia de construcción respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción, para esos trabajos, por lo que en fecha 23 de julio de 2013, llevó a cabo visita de verificación en materia de construcción y protección civil, bajo el folio DC/DGJYG/SVR/OVO/8248/2013.----------

De lo anterior, se aprecian incumplimientos en materia de construcción, toda vez que las actividades de obra nueva en el sitio se llevaron a cabo sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción que acreditara la legalidad de las mismas, en este sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo dentro del expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/8248/2013, imponiendo las sanciones correspondientes, toda vez que la edificación ubicada en Calle José Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, no contó con registro de manifestación de construcción para su ejecución, informando a esta Subprocuraduría sobre los resultados, así como enviar copia certificada de la resolución administrativa recaída al citado expediente.----------

**Resultado de la investigación**

1. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, en función de los criterios para determinar las alturas en zona histórica, asigna al predio ubicado en Calle José Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, la zonificación H/2/25 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre).----------

2. El proyecto ejecutado en el predio de mérito, cuenta con 5 niveles de altura, 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación **H/2/25**, que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) e imponer las sanciones correspondientes, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.----------

3. No se contó con Registro de Manifestación de Construcción para la ejecución de la obra nueva ubicada en Calle José Rodríguez Puebla número 44, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc.--

4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentó visita de verificación en materia de construcción y protección civil en el predio de mérito, bajo el folio DC/DGJYG/SVR/OVO/8248/2013, correspondiéndole substanciar ese procedimiento e imponer las sanciones correspondientes, por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, informando a esta Subprocuraduría sobre los resultados, así como enviar copia certificada de la resolución administrativa emitida al efecto.----------

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 en 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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

**PRIMERO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

**SEGUNDO.**- 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 del Distrito Federal.----------

**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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

EMG/JELN/JAT