

Expediente: PAOT-2017-3017-SOT-1227

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**13 MAR 2018**

Ciudad de México, a

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-2017-3017-SOT-1227, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de septiembre de 2017, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Balderas número 136, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de octubre 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 la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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: niveles) y de construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcción, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda" que se desprende del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

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: niveles)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en calle Balderas número 136, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, se observaron dos cuerpos constructivos de 10 y 15 niveles de altura cada uno, totalmente contruidos y parcialmente ocupados.-----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1,391.58 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCUC-002-2015 1/06/002/2015 con vigencia del 15 de enero de 2015 al 25 de enero de 2018 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HO/10 a 12*/25 (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de vivienda definida por el proyecto), así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Zoltan Kodally-Zarco-

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento TerritorialMedellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 1 de 4

Balderas-Niños Héroes del tramo G"-H" que va de Avenida Insurgentes Norte a Eje 2-A Sur Dr. Balmis, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda" que se desprende del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles
		m ²	%	m ²	%			
1,391.58	HO 10 a 12*/25	347.9	25	1,043.68	75	10,436.8	7.4	10

*La segunda cifra indica la altura máxima permitida mediante la transferencia de potencialidad de desarrollo, previo dictamen de la SEDUVI.

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el inmueble ubicado en calle Balderas número 136, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc folio 13953-61GAPE13 de fecha 13 de noviembre de 2013; en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 204, con fecha de inscripción del 28 de noviembre de 2013, para llevar a cabo la construcción de dos torres para uso comercial y habitacional integrado de la siguiente manera: -----

Superficie m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción sobre nivel de banqueta m ²	CUS	niveles	Uso	Viviendas
	m ²	%	m ²	%					
1,391.58	473.61	34.03	917.97	65.97	10,216.09	7.3	12 y 16*	Habitacional y Comercial	128

*Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1056/13 de fecha 03 de septiembre de 2013, la Dirección General de Desarrollo Urbano de SEDUVI, autorizó la zonificación H 15/34 (Habitacional, 15 niveles máximos de altura, 34% de área libre) para la aplicación del polígono de actuación con base en el proyecto que señala: Torre 1 de 10 niveles de altura (equivalentes a 12, ya que los niveles planta baja y 4 son de doble altura) y Torre 2 de 15 niveles de altura (que resultan equivalentes a 16, ya que el nivel 4 es de doble altura).

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 496-151PEJU15 de fecha 13 de enero de 2015, en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación. -----

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el inmueble objeto de la investigación se ubica dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. -----

En virtud de lo anterior, el inmueble investigado es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda", por lo que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 13953-61GAPE13 de fecha 13 de noviembre de 2013, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de dos torres de 12 y 16 niveles cada una para uso de suelo Habitacional y Comercial, superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 10,216.09 m², superficie de desplante de 917.97 m² (65.97%) y área libre de construcción de 473.61 m² (34.03%), el cual se apega a los metros de construcción permitidos por la zonificación aplicable al inmueble objeto de la denuncia, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda" que se desprende del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----



2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, representante legal y/o director responsable de obra del inmueble ubicado en calle Balderas número 136, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, a que presentara las documentales relacionadas con la construcción del inmueble objeto de la denuncia. Al respecto, una persona quien dijo ser apoderado legal de la empresa encargada del inmueble, presentó en copia simple el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCUC-001-2015 1/06/002/2015, de fecha 15 de enero de 2015 y vigente al 15 de enero de 2018, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 496-151PEJU15 de fecha 13 de enero de 2015, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 496-151PEJU15	RCUC-001-2015
Uso	Habitacional y Comercio	Habitacional y Comercio
Superficie del terreno	1,391.58 m ²	1,391.58 m ²
Niveles	12 y 16	12 y 16
Superficie libre	347.9 m ² (25%)	473.61 m ² (34.03%)
Superficie de desplante	1,043.68 m ² (75%)	917.97 m ² (65.97%)
Superficie máxima de construcción	10,436.8 m ²	10,216.09 m ²
Viviendas		128

En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en calle Balderas número 136, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCUC-001-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un edificio de 2 torres con 12 y 16 niveles respectivamente, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 10, 216.09 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 496-151PEJU15, lo que se apega al polígono de actuación autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de 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. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en calle Balderas número 136, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, se observaron dos cuerpos constructivos de 10 y 15 niveles de altura cada uno, totalmente construidos y parcialmente ocupados. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda" que se desprende del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación HO 10 a 12*/25 (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de vivienda definida por el proyecto), así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Zoltan Kodally-Zarco-Balderas-Niños Héroes del tramo G"-H" que va de Avenida Insurgentes Norte a Eje 2-A Sur Dr. Balmis. -----

*La segunda cifra indica la altura máxima permitida mediante la transferencia de potencialidad de desarrollo, previo dictamen de la SEDUVI.



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. 13321
Página 3 de 4

Expediente: PAOT-2017-3017-SOT-1227

3. El inmueble investigado es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda", por lo que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 13953-61GAPE13 de fecha 13 de noviembre de 2013, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de dos torres de 12 y 16 niveles cada una para uso de suelo Habitacional y Comercial, superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 10,216.09 m², superficie de desplante de 917.97 m² (65.97%) y área libre de construcción de 473.61 m² (34.03%), el cual se apeg a los metros de construcción permitidos por la zonificación aplicable al inmueble objeto de la denuncia, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda" que se desprende del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
4. El inmueble objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCUC-001-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un edificio de 2 torres con 12 y 16 niveles respectivamente, con superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 10, 216.09 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 496-151PEJU15, lo que se apeg a al polígono de actuación autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de 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. -----

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, 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. -----



JEUN/MBC/ORML

