



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 MAR 2020

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, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3830-SOT-1463, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de septiembre de 2019, una persona que en augeo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y factibilidad de servicios, esto en el predio ubicado en Calle Huatabampo número 30, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de octubre de 2019.

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, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y factibilidad de servicios, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y protección a colindancias) y factibilidad de servicios, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todas de la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias).

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máximo, 20% de área libre, densidad M: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, el inmueble referido se localiza en área de conservación patrimonial, colinda con el inmueble número 32 de la misma calle de Huatabampo, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

J Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 2 niveles cada uno en etapa de obra negra, con habilitado de varillas de acero para la edificación de un tercer nivel en cada cuerpo constructivo, al exterior se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018, por otra parte, se constató la separación a colindancias entre los inmueble aledaños sin observar alguna afectación en dichos inmuebles colindantes y sin observar alguna protección en colindancias. -----

H Al respecto, esta Subprocuraduría 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como administrador de la propietaria del inmueble investigado, presentó escrito en fecha 07 de noviembre de 2019, en el cual realiza diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018, oficio número SEDUVI/SGDAU/DPCU/3491/2018, de fecha 31 de agosto de 2018, Instrumento Notarial número 82,770 de la notaría 233, de fecha 16 de enero de 2018, y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18, de fecha 22 de marzo de 2018, del cual se constataron los siguientes datos:-----

Superficie del predio m ² (Datos retomados de la boleta predial)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m ²	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
894.17	H/3/20	178.83	20	715.34	80	2,146.01	3	18

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018, en la Alcaldía



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

Cuauhtémoc, del cual se advierte que la manifestación referida se registró al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18 para un proyecto consistente en lo siguiente:

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de construcción m ² S.N.B	Superficie total de construcción m ² B.N.B	Niveles	Viviendas
	m ²	%	m ²	%				
760.00	153.46	20.19	606.54	79.81	1,819.62	760.00	3	18

Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018

En razón de lo anterior, y de acuerdo con la memoria descriptiva arquitectónica del proyecto se desprende que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción consistentes en la edificación de 2 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno para 18 viviendas, una superficie de desplante de 606.54 m² (equivalente al 79.81 % de la superficie total del terreno), un área libre de 153.46 m² (equivalente a 20.19 % de la superficie total del terreno), y una superficie de construcción cuantificable de 1,819.62 m².

1) No obstante a todo lo anterior, existen diferencias respecto de la superficie del predio registrada en la Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018 (760.00 m²) y la constatada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18 (894.17 m²), de la cual señala que dicho dato fue tomado de la boleta predial.

2) Ahora bien de conformidad con el Acuerdo por el que se expide el Manual de Trámites y Servicios al Público del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de entonces Distrito Federal el 02 de julio de 2012, dentro de los requisitos para tramitar un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se encuentra la Escritura pública del inmueble inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México y la Boleta Predial.

En razón de lo anterior, si bien el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18 fue emitido según se refiere con base en los datos retomados de la Boleta Predial del predio investigado, lo cierto es que junto con el formato del trámite para la obtención del mismo se debió adjuntar la Escritura Pública con la que se acredita la propiedad de dicho inmueble, documento idóneo para determinar el derecho real del predio referido, es decir, la superficie con la que cuenta y consecuentemente con la cual determinar el potencial de desarrollo urbano permitido conforme a la zonificación aplicable.

En este sentido, de acuerdo con la Escritura Pública número 82,770, de fecha 16 de enero de 2018, pasada ante la fe del Notario Público número 233, de la Ciudad de México, en el cuerpo del mismo, se cita lo siguiente:

"(...)

"...CASA NUMERO TREINTA.

Con superficie de setecientos sesenta metros cuadrados y los siguientes linderos y extensiones: al Norte, en veinticuatro metros tres centímetros, calle de Huatabampo; al sur,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

en veintitrés metros noventa y ocho centímetros, la calle Ixtlán; al oriente, en treinta y dos metros cincuenta y dos centímetros, la casa número cinco de Toluca; al poniente, en igual medida, la casa número quince de Ixtlán y treinta y dos de Huatabampo.

(...)"

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 27 de febrero de 2020, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvil>), se advirtió que el predio investigado cuenta con distintos Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con los folios 47212-151LOAD17, y folio 83707-151CERU14, de los cuales se advierte que la superficie total del predio investigado es de 760.00 m². Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie de 760.00 m², superficie que fue registrada en la Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018, y la memoria descriptiva arquitectónica del proyecto.

Por lo tanto, aplicando la Norma de Ordenación General número 1 referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo y la Norma General de Ordenación número 11 referente al Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de literales, se advierte que al predio investigado se permite una superficie máxima de construcción de 1,824.00 m², en 608.00 m² de superficie de desplante, 152.00 m² área libre y la construcción de 15 viviendas máximo, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie Máxima de Construcción	Niveles	Viviendas
	m ²	%	m ²	%			
760.00	152.00	20	608.00	80	1,824.00	3	15

Aplicación de la Normas de Ordenación Generales números 1 y 11.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial en el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3491/2018, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 18 viviendas en 2 módulos de 3 niveles cada uno, y una superficie de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

construcción sobre nivel de banqueta de 1,824.00 m², la cual fue tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18.-----

Es decir, en el predio denunciado se permite la construcción de 15 viviendas y no 18 como se certificó en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18, y como se registró en la Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018 y se constató en el Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3491/2018.-----

Por lo que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18 fue emitido mediando error, en consecuencia resulta procedente dejarlo sin efectos en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, al igual que el Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3491/2018 y el Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018, al ser fruto de un acto viciado y cuyo proyecto incumple el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y la Ley de Desarrollo Urbano.-----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que no cuenta con antecedente alguno de solicitud autorización para realizar intervenciones en el inmueble investigado.-----

En conclusión, el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018 y Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3491/2018 para un proyecto de 18 viviendas en 2 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18, el cual fue mal emitido, toda vez que la superficie del predio real es de 760.00 m² y no 894.17 m² como se asentó y se permiten 15 viviendas máximo y no 18 como se asentó. Aunado a lo anterior, el predio investigado no cuenta con Autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para llevar a cabo trabajos de construcción.-----

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en el investigado, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

Por otra parte, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18, así como el Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3491/2018, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Asimismo, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción, con folio RCUB-138-2018, de conformidad con el artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

2.-En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.

En este sentido, una persona quien se ostentó como administrador de la propietaria del inmueble investigado, presentó escrito en fecha 07 de noviembre de 2019, en el cual realiza diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado, con folio DESU/1015225/2018, de fecha 18 de abril de 2018, para 17 viviendas, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Ahora bien, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Dotación de los Servicios Hidráulicos de Agua Potable, Agua Residual Tratada y Drenaje u opinión técnica al predio investigado, sin que al momento de emisión de la presente Resolución se tenga respuesta a lo solicitado.

No obstante, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018, se constató el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado, con folio DESU/1015225/2018, de fecha 18 de abril de 2018, el cual fue emitido para el proyecto constructivo de 17 viviendas, es decir, un proyecto distinto al registrado en la Manifestación de Construcción, con folio RCUB-138-2018 y al referido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18.

En conclusión, el predio investigado cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado, con folio DESU/1003718/2017, emitido por el Sistema de aguas de la Ciudad de México, para el proyecto constructivo de 17 viviendas, el cual es distinto al registrado en la Manifestación de Construcción, con folio RCUB-138-2018 y al referido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18 y excede el número de viviendas permitidas por la zonificación aplicable.

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 Huatabampo número 30, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máximo, 20% de área libre, densidad M: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno).

Adicionalmente, el inmueble referido se localiza en área de conservación patrimonial, colinda con el inmueble número 32 de la misma calle de Huatabampo, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 2 niveles cada uno en etapa de obra negra, con habilitado de varillas de acero para la edificación de un tercer nivel en cada cuerpo constructivo, al exterior se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018, por otra parte, se constató la separación a colindancias entre los inmueble aledaños sin observar alguna afectación en dichos inmuebles colindantes y sin observar alguna protección en colindancias. --
3. El predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-138-2018 y Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3491/2018 para un proyecto de 18 viviendas en 2 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18, el cual fue mal emitido, toda vez que la superficie del predio real es de 760.00 m² y no 894.17 m² como se asentó y se permiten 15 viviendas máximo y no 18 como se asentó. Aunado a lo anterior, el predio investigado no cuenta con Autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para llevar a cabo trabajos de construcción. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en el investigado, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18, así como el Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3491/2018, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Asimismo, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción, con folio RCUB-138-2018, de conformidad con el artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3830-SOT-1463

7. El predio investigado cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado, con folio DESU/1003718/2017, emitido por el Sistema de aguas de la Ciudad de México, para el proyecto constructivo de 17 viviendas, el cual es distinto al registrado en la Manifestación de Construcción, con folio RCUB-138-2018 y al referido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16372-151RECA18 y excede el número de viviendas permitidas por la zonificación aplicable. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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. -----

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.- 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, y a la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/JHP