



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3048-SOT-1358
Y ACUMULADOS PAOT-2015-686-SOT-237
PAOT-2015-986-SOT-327**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 ENE 2016

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, 27 fracciones 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-2014-3048-SOT-1358 y Acumulados PAOT-2015-686-SOT-237 y PAOT-2015-986-SOT-327, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 20 de noviembre de 2014, 14 de febrero y 23 de marzo de 2015, respectivamente, tres personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Chihuahua número 156, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas mediante los Acuerdos de fechas 05 de diciembre de 2014, y 13 de marzo y 09 de abril de 2015, respectivamente. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes involucradas, así como 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 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5565 0780, ext. 17620
Página 1 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2014-3048-SOT-1358
Y ACUMULADOS PAOT-2015-686-SOT-237
PAOT-2015-986-SOT-327

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, y colinda con inmuebles catalogados; en donde cualquier intervención requiere de autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con números de folio 17216-151CAEU13 y 41497-151VAMA14, expedidos el 13 de junio de 2013 y 17 de junio de 2014, respectivamente, en los que se señala que le aplica la zonificación referida en el párrafo que antecede. -----

De modo similar, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/081/2014 RCUB-077-2014, para la edificación de un inmueble de 4 niveles y un semisótano, para 16 departamentos en 3, 293.31 m², de construcción sobre nivel de banquetta. -----

Al respecto, toda vez que el predio objeto de denuncia se ubica dentro del polígono de **Áreas de Conservación Patrimonial**, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitió dictamen técnico favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0828/2010, en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva en 4 niveles, para 16 departamentos con una altura máxima de 13.50 metros y una superficie total de construcción de 2, 507.46 m². -----

De igual modo, el Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble que nos ocupa, no se encuentra incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto, sin embargo, es colindante a los inmuebles catalogados que se ubican en las calles de Chihuahua número 162 y Guanajuato número 149, por lo que con fecha 23 de mayo de 2014, emitió recomendaciones técnicas para intervenciones mayores. -----

Adicionalmente, toda vez que durante una de las diligencias realizadas se constató la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión de actividades, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informar las casusas que la motivaron, quien informó que la suspensión de referencia se ejecutó dentro del procedimiento de verificación número DC/DGJYG/SVR/OVPC/094/2014, el cual concluyó se mediante la resolución administrativa correspondiente. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3048-SOT-1358
Y ACUMULADOS PAOT-2015-686-SOT-237
PAOT-2015-986-SOT-327**

Aunado a lo anterior, toda vez que una de las persona denunciante informó que la construcción que nos ocupa no contaba con protección a colindancias y presumía la existencia de un riesgo, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizar la evaluación de riesgo en materia de protección civil que representa la construcción en ejecución, y emitir el dictamen correspondiente, quien informó que la obra que nos ocupa se considera de Riesgo Medio; sin embargo la construcción colindante en el número 147 de la calle Guanajuato se considera de Riesgo Alto, siendo que las afectaciones con que cuenta posiblemente fueron consecuencia de la edad del inmueble, la falta de trabajos de mantenimiento, preventivos y correctivos, siendo que otras pudieron ser ocasionadas por la obra objeto de denuncia. -----

De modo similar, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, determino que por cuanto hace a la obra objeto de denuncia, la Delegación Cuauhtémoc, entre otras acciones, deberá verificar la documentación correspondiente a los trabajos en ejecución, así como que el edificio ubicado en calle Guanajuato número 147, presenta condiciones de estabilidad estructural, no obstante se deben mitigar las recomendaciones establecidas por dicho Instituto. -----

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción y protección a colindancias, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Al respecto, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos constructivos continúan, observando una edificación de 4 niveles en obra negra, de la cual sobresalen en el último nivel estructuras de acero, las cuales presuntamente servirán para los cubos y cuartos de máquinas. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Chihuahua número 156, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, y colinda con inmuebles catalogados; en donde cualquier intervención requiere de autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una obra nueva la cual actualmente está constituida por una construcción de 4 niveles y un semisótano en obra negra. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 252, Piso 5

Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc

C.P. 06700, México, D.F.

paot.mx

T. 5266 0780, ext. 13620

Página 3 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3048-SOT-1358
Y ACUMULADOS PAOT-2015-686-SOT-237
PAOT-2015-986-SOT-327**

3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **41497-151VAMA14**, expedido el 17 de junio de 2014, que certifica que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde el uso del suelo para la construcción de hasta 16 viviendas en una superficie máxima de construcción de 2,533.63 m², se encuentra permitida. -----
4. Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario del predio registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B"** 1/06/081/2014 RCUB-077-2014, de fecha 18 de julio de 2014, para la construcción de **16 viviendas en 4 niveles y 1 sótanos** en una superficie total construida de 3, 293.31 m², de los cuales 785.85 m², corresponden a la superficie bajo nivel de banquetta no cuantificable. -----
5. Cuenta con Opinión Favorable en Áreas de Conservación Patrimonial número **SEDUVI/CDGAU/DCPU/0828/14**, expedido el 02 de mayo de 2014, para el proyecto de obra nueva, por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano; **así como el oficio 1048-C/0509**, de fecha 22 de mayo de 2014, donde la Dirección de Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBA, emite recomendaciones técnicas para intervenciones mayores. -----
6. La Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal emitió Dictamen Técnico de riesgo en el que se determinó que la construcción objeto de denuncia se considera de Riesgo Medio; sin embargo la construcción colindante en el número 147 de la calle Guanajuato se considera de Riesgo Alto. -----
7. El Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, realizó visita de inspección estructural ocular, determinando que la Delegación Cuauhtémoc deberá verificar la documentación que ampara la obra en ejecución, así como que el edificio ubicado en calle Guanajuato número 147, presenta condiciones de estabilidad estructural, no obstante se deben mitigar las recomendaciones establecidas por dicho Instituto, a efecto de preservar la seguridad del mismo. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en términos de los artículos 65, 66, 68, 69 fracción V y 70 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Norma 4 de Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la Manifestación de Construcción, y que el proyecto cumpla, en general, con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, del Reglamento de Construcciones y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

MedioBis 202, Piso 5

Cof. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.

paot@paot.mx

T. 5265 0780 ext. 13620

Página 4 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3048-SOT-1358
Y ACUMULADOS PAOT-2015-686-SOT-237
PAOT-2015-986-SOT-327**

9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación solicitada en materia de construcción y protección a colindancias, así como las acciones que ha implementado para cumplir las disposiciones establecidas por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal. -----

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. -----

CUARTO.- 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 cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ



