

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 ABR 2018**

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-2017-3528-SOT-1433, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 1 de noviembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) por los trabajos que se realizan en calle Antonio Sola número 49, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de noviembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento de la Ciudad de México, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/20 M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y



Expediente: PAOT-2017-3528-SOT-1433

densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación parcialmente habitada y la construcción (ampliación) del 4º nivel, conformado por muros de tabiques y losa acero, así como castillos que abarcan un 75% de la azotea; asimismo se realizó la medición del frente del predio con distanciometro de la marca Leica, obteniendo como resultado 10.18 metros. -----

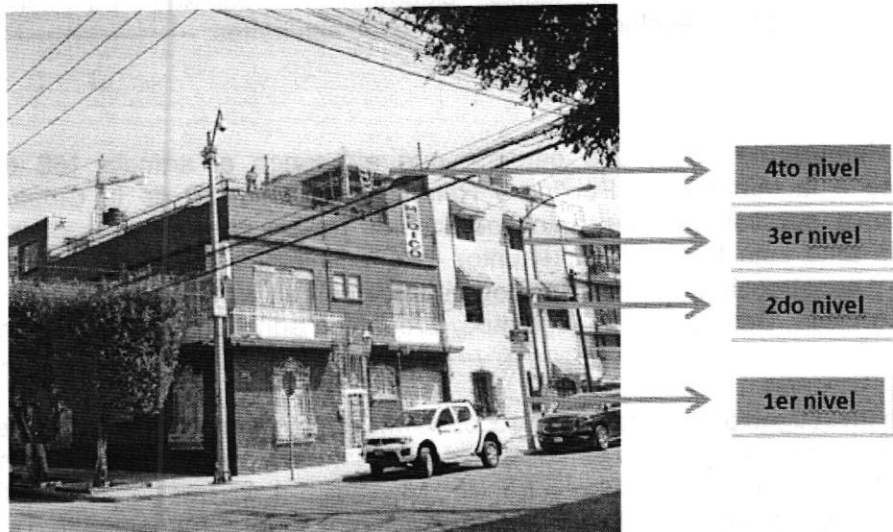


Imagen 2. Reconocimiento de hechos de fecha 10 de noviembre de 2017.

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2018-24-DEDPOT-11 de fecha 12 de enero de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, esto es 1 vivienda por cada 50 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre,

densidad Media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2) y cuenta con una superficie de 169 m2.

- De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- Al predio le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) en la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.80, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4.*
- El predio cuenta con una superficie de 169 m2, por lo que aplicando la Norma de Ordenación General número 1, se permite la construcción de 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 405 m2 y área libre de 135.2 m2, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.*
- El inmueble edificado ubicado en calle Antonio Sola número 49, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, con cuenta catastral 027_089_17, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc (PDDU)(...)" -----*

Al respecto, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el predio objeto de denuncia. -----

Lo anterior se hizo de conocimiento de la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho; **sin respuesta.** -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique 4 niveles.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar



Expediente: PAOT-2017-3528-SOT-1433

la demolición de **1 nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación parcialmente habitada y la construcción (ampliación) del 4° nivel, conformado por muros de tabiques y losa acero, así como castillos que abarcan un 75% de la azotea. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; **sin respuesta.** -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/0178/2018 de fecha 26 de enero de 2018, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción, por lo anterior se desprende que **la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México** ya que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Cuauhtémoc.-

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas de cautelares y sanciones aplicables; mediante oficio DGJyG/RGV/0573/2018, de fecha 26 de marzo de 2018, informó que se ordenó la visita de verificación la cual no se ejecutó, toda vez que no se constataron trabajos de construcción. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como valorar la demolición de **1 nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para 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. Al predio ubicado en calle Antonio Sola número 49, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H 3/20 M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique como permitida la zonificación de 4 niveles.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación parcialmente habitada y la construcción (ampliación) del 4° nivel, conformado por muros de tabiques y losa acero, así como castillos que abarcan un 75% de la azotea. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición **de 1 nivel excedente** en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Delegación Cuauhtémoc, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, **valorar la demolición de 1 nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-3528-SOT-1433

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 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: -----

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, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/ISP/EBP

