



Expediente: PAOT-2019-2330-SOT-998

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2021**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2330-SOT-998, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de junio de 2019, 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 (obra nueva), por las actividades realizadas en Calle Alfonso Reyes número 193, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de junio de 2019. -

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 85 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

En este sentido, de los hechos investigados, 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, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/15M/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2019-2330-SOT-998

Conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de denuncia está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, toda vez que se ubica en Área de Conservación Patrimonial, así mismo colinda con el inmueble ubicado en Benjamín Hill número 206 considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con el inmueble ubicado en Saltillo número 87 considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría antes mencionada, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de un Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa un cuerpo constructivo de 5 niveles en obra gris, al momento de la diligencia se observan personas al interior del inmueble realizando trabajos de construcción; en el segundo reconocimiento se realizó la medición de altura del inmueble desde nivel de banqueta hasta la parte superior de la losa del quinto nivel obteniendo como resultado 16.68 metros (incluye la altura del semisótano que es de 1.39 metros), en el último reconocimiento de hechos se constató que los trabajos concluyeron y que el inmueble se encuentra habitado.

Al respecto la Norma Particular de Alturas y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio referida en el Programa Parcial antes descrito, establece que la altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banqueta, el Número de niveles se contara a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta; para el caso que nos ocupa al restar la altura 1.39 metros del semisótano, el inmueble tiene una altura de 15.29 metros.

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 realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2019, signado por el representante legal del predio objeto de denuncia, mediante el cual realiza diversas manifestaciones e ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 6387-151-CORI17 de fecha 02 de febrero de 2017 y Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017 de fecha 14 de julio de 2017.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes referido certifica la zonificación HC/15M/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 12 viviendas, con una superficie máxima de construcción de 1,136.00 m², conforme a lo siguiente:



Expediente: PAOT-2019-2330-SOT-998

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Metros
		m ²	%	m ²	%			
HC/15M/20	285.00	56.80	20	227.20	80	1,136.00	12	15
CUZUS 6387-151CORI17	285.00	56.80	20	227.20	80	1,136.00	12	15

Así también, en el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial mencionado anteriormente, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 9 departamentos en 5 niveles, con una altura de 15.00 metros y una superficie máxima de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 1,073.59 m².-----

Mediante oficio DGODU/3906/2019, de fecha 08 de noviembre de 2019, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, puso a disposición de esta Entidad el expediente formado para la obra de referencia, de dicha consulta se obtuvo copias simples de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 6387-151CORI17.-----
- Dictamen Técnico favorable folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017, de fecha 14 de julio de 2017, emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México .-----
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor Artístico o Monumentos Artísticos, ingresado por ventanilla única del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes el día 06 junio de 2017.-----

Por lo anterior se desprende que la obra denunciada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 6387-151CORI17 y Dictamen Técnico favorable folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017, de fecha 14 de julio de 2017, que amparan el proyecto de obra nueva de 9 departamentos en 5 niveles (semisótano + P.B. + 4 niveles) con una altura de 15.00 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta, así como la solicitud de información sobre inmuebles con valor Artístico o Monumentos Artísticos, ingresado por ventanilla única del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes el día 06 junio de 2017.-----

Corresponde a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar la emisión de los Dictámenes Técnicos en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/1491/2017 de fecha 26 de mayo de 2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017 de fecha 14 de julio de 2017 y enviar copia certificado de los mismos.-----

Corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura corroborar la emisión de las solicitudes de información



Expediente: PAOT-2019-2330-SOT-998

sobre inmuebles con valor Artístico o Monumentos Artísticos de fechas 06 de junio de 2017 y 04 de agosto de 2017 y enviar copia certificado de las mismas. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa un cuerpo constructivo en edificación de 5 niveles en obra gris, cuenta con registro de manifestación de construcción tipo "B" RCUB-111-2017; 1/06/121/2017, de fecha 30 de agosto de 2017, al momento de la diligencia se observan personas al interior del inmueble realizando trabajos de construcción; en el segundo reconocimiento se realizó la medición de altura del inmueble en su totalidad desde nivel de banqueta hasta la parte superior de la losa del quinto nivel obteniendo como resultado 16.68 metros (incluye la altura del semisótano que es de 1.39 metros), en el último reconocimiento de hechos se constató que los trabajos concluyeron y que el inmueble se encuentra habitado.-----

Al respecto, como se señaló en el apartado anterior, la obra cuenta con una altura de 15.29 metros.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2019, el representante legal del predio objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones y remitió, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio 001488, de fecha 31 de julio de 2017, para la construcción de 9 viviendas en 5 niveles y un semisótano, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,073.59 m², con una superficie de desplante de 219.29 m² y una superficie de área libre de 65.39 m² equivalente al 23.00% de la superficie del predio de 284.68 m². -----
2. Constancia de alineamiento y/o número Oficial con número de folio 00414/2017, de fecha 30 de marzo de 2017.-----
3. Copia de planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas).-----
4. Memoria descriptiva del proyecto.-----

En virtud de lo anterior y efecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía 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/3906/2019, de fecha 08 de noviembre de 2019, informo que en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, se encontró la siguiente información: -----



Expediente: PAOT-2019-2330-SOT-998

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total, ingresada a través de la Ventanilla Única el 5 de julio de 2017 bajo el folio No 001280/2017 autorizado con licencia No 6/06/139/2017 de fecha y vigente al 6 de octubre de 2017.
- Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio 001488/2017, con registro No. RCUB-111-2017; 1/06/121/2017 de fecha 30 agosto de 2017 y vigencia al 30 de agosto de 2020.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de folio 00414/2017.

En fecha 02 de noviembre de 2019, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta de expediente en la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano dependiente de la Dirección General de obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc obteniendo copia simple, de las documentales antes descritas las cuales concuerdan en todas sus partes con las proporcionadas por el apoderado legal del predio objeto de denuncia.

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio número AC/DGJySL/SCI-JCRAG/3481/2020 de fecha 26 de octubre de 2020 informó que para el inmueble de referencia, se llevó a cabo la Visita de Verificación Administrativa, con número de Orden y Acta AC/DGG/SVR/OVO/776/2019 en materia de construcción, en fecha 21 de octubre de 2019 se emitió Resolución Administrativa AC/DGJySL/RA-ARM/1111/2019, en la que se determinó archivar el expediente, en virtud de la oposición de los desarrolladores a la visita de verificación.

En conclusión, del análisis realizado las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio 001488/2017, con número de registro RCUB-111-2017; 1/06/121/2017 para un proyecto de 9 departamentos en 5 niveles (15 metros) y un semisótano el cual corresponde con la Memoria descriptiva y los planos de cortes y fachadas; proyecto fue registrado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 6387-151CORI17, de fecha 02 de febrero de 2017, que establece la zonificación HC/15/20, sin embargo, de la medición de alturas al inmueble de referencia se obtuvo que mide 15.29 metros.

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 66 y 70 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, atender lo correspondiente respecto a la diferencia de obra ejecutada.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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.



Expediente: PAOT-2019-2330-SOT-998

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Alfonso Reyes número 193, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/15M/20I** (Habitacional con comercio en planta baja, 15 metros máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).
Cuenta con Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 6387-151CORI17, de fecha 02 de febrero de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa un cuerpo construcción en 5 niveles en obra gris, cuenta con letrero con registro de manifestación de construcción tipo "B" folio 001488, vigente al 30 de agosto de 2020; se observan personas al interior del inmueble realizando trabajos de construcción; se realizó la medición de altura del inmueble desde nivel de banqueta hasta la parte superior de la losa del quinto nivel obteniendo como resultado 16.68 metros (incluye la altura del semisótano que es de 1.39 metros), por lo que los 5 niveles tienen una altura de 15.29 metros.
3. De la consulta de expediente realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se obtuvo copias de Dictamen Técnico favorable folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017, de fecha 14 de julio de 2017 para un proyecto de 9 viviendas en 5 niveles y semisótano, superficie de construcción de 1,073.59 m², así como de la Solicitud de información sobre inmuebles con valor Artístico o Monumentos Artísticos, ingresado por ventanilla única del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes el día 06 junio de 2017.
4. Corresponde a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar la emisión del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017 de fecha 14 de julio de 2017 y enviar copia certificado del mismo.
5. Corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura corroborar la emisión de las solicitudes de información sobre inmuebles con valor Artístico o Monumentos Artísticos de fechas 06 de junio de 2017 y enviar copia certificado de la misma.
6. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio: 001488/2017 y con número de registro RCUB-111-2017; 1/06/121/2017, para un proyecto de 9 viviendas en 5 niveles y semisótano, superficie de construcción de 1,073.59 m², superficie de desplante de 219.29 m² y superficie de área libre de 65.39 m² equivalente al 23.00%, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 6387-151CORI17, de fecha 02 de febrero de 2017.



Expediente: PAOT-2019-2330-SOT-998

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio 001488/2017; en caso contrario y de conformidad con la fracción II del Artículo 70 del Reglamento de Construcciones, atender lo correspondiente respecto a la diferencia de obra ejecutada.

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.

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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/ERP/RCV

