



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 MAY 2019**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 I y 96 primer párrafo del nuevo Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-653-SOT-259, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de febrero de 2019, dos personas 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, omitieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y riesgo, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 97, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2019.

Para la atención de la investigación, 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, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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), construcción (ampliación) y riesgo, como 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, todos de la Ciudad de México y la Ley del Sistema de Protección Civil. 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 Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

Adicionalmente, el predio se ubica dentro de un Área de Conservación Patrimonial, siendo esto aplicable la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; por lo que el inmueble objeto de investigación, requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural



EXPEDIENTE: PAOT-2019-653-SOT-259

Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación sobre 1 inmueble preexistente de 4 niveles de altura el cual está habitado, para la edificación de un quinto nivel que se encuentra remetido respecto al alineamiento del inmueble. (Ver imagen)-----



Imagen 1: Vista desde la vía pública: Inmueble preexistente de 4 niveles de altura, el nivel 5 se encuentra remetido

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 11 de marzo de 2019

En este sentido, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-337-DEDPOT-219, de fecha 28 de marzo de 2019, 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 concluye lo siguiente: -----

"(...)

1. *La zonificación que le aplica es H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008.*-----
2. *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 269.00 m<sup>2</sup>.*-----



urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como el cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 5 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (**H/4/20/M**) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 5 niveles.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como el cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así mismo valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.

## 2.- En materia de Construcción (ampliación) y riesgo.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación sobre 1 inmueble preexistente de 4 niveles de altura el cual está habitado, para la edificación de un quinto nivel que se encuentra remetido respecto al alineamiento del inmueble, este a base de una estructura metálica, sin observar un reforzamiento en la estructura preexistente.

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 realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 15 de marzo de 2019, quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble objeto de investigación, presentó copia simple del Aviso para la realización de trabajos de obras menores que no requieren de una Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con folio 6383, el cual no menciona los trabajos de construcción que se realizan en la azotea del inmueble investigado.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los permisos y autorizaciones que acreditan los trabajos de construcción en el inmueble



EXPEDIENTE: PAOT-2019-653-SOT-259

3. *Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las 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 3.20 y al contar con una literal M se permite una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).-----*
4. *Cuenta con una superficie de 269.00 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 5 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 860.80 m<sup>2</sup>, en 215.20 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 53.80 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc).-----*
5. *Al momento de la emisión de la presente Opinión, el inmueble ubicado en Calle Zacatecas número 97, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación aplicable (4 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc (PDDU).*

(...)".

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 realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 15 de marzo de 2019, quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble objeto de investigación, presentó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 10549-151HEMA18, que certifica como permitida la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), 945.68 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción y 5 viviendas.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido la construcción de 5 niveles.-----

Por otra parte, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió Autorización y/o Visto Bueno para llevar a cabo actividades de ampliación sobre el inmueble investigado, sin que al momento de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de dicho instituto. De igual manera, se solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado, quien mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0427/2019, informó que emitió Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para la remodelación de interiores, no obstante, en dicho Dictamen no se mencionan los trabajos de ampliación que se ejecutan en la azotea del inmueble investigado.-----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo



EXPEDIENTE: PAOT-2019-653-SOT-259

investigado, esto en la Alcaldía Cuauhtémoc, constatando el Aviso para la realización de trabajos de obras menores que no requieren de una Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con folio 6383, el cual no mencionan los trabajos de ampliación que se realizan en la azotea del inmueble investigado.-----

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Cuauhtémoc, ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que el inmueble objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha el inmueble cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y III y 71 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Respecto al riesgo presentado por los trabajos de obra, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de Protección Civil, respecto a la obra que se ejecuta en el predio investigado, en relación con los predios colindantes a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo; mediante oficio DPC/TPC/0302/2019, informó que personal técnico adscrito a esa Dirección, realizó el Dictamen Técnico de Riesgo en materia de protección civil, en el cual se determinó que el inmueble investigado está catalogado como Riesgo Bajo y no presenta un riesgo para las personas y sus bienes.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados 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.-----



## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Zacatecas número 97, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). Adicionalmente, el predio se ubica dentro de un Área de Conservación Patrimonial, siendo esto aplicable la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; por lo que el inmueble objeto de investigación, requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de hasta 5 niveles.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación sobre 1 inmueble preexistente de 4 niveles el cual está habitado, para la edificación de un quinto nivel que se encuentra remetido respecto al alineamiento del inmueble, este a base de una estructura metálica, sin observar un reforzamiento en la estructura preexistente; no se exhibe el Registro de Manifestación de Construcción al exterior del predio.
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como el cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así mismo valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.
4. El inmueble investigado, no cuenta con el registro de manifestación de construcción, que ampare los trabajos de ampliación que se realizan.
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la



Ciudad de México, 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha el inmueble cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y III y 71 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 las personas denunciantes, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, 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/RACT/JMP