



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUL 2015

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 II y 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-2014-1648-SOT-736 y acumulado PAOT-2015-544-SOT-161, relacionado con las denuncia presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de julio de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución: "(...) la demolición que se lleva a cabo en el predio ubicado en Pachuca Número 2, Colonia Condesa (...) Delegación Cuauhtémoc (...) lo anterior a efecto de construir una torre de 9 pisos, lo cual contraviene la zonificación permitida (...)". -----

Adicionalmente en fecha 13 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución que "(...) en un predio ubicado en Agustín Melgar existía un estacionamiento se está construyendo un inmueble sobre el cual se especula que tendrá 9 pisos de altura y serán varias torres por lo cual solicitamos se verifique el uso de suelo del terreno el número de pisos permitidos los permisos de impacto ambiental y de construcción [sic] (...)". -----

Con la finalidad de corroborar la ubicación de los hechos denunciados, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en el predio materia de investigación, levantando la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó que la nomenclatura correcta de los hechos denunciados corresponde al predio ubicado en calle Pachuca, número 2, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 24 de julio de 2014, se admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), en el predio ubicado en calle Pachuca, número 2, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. Dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico a la persona denunciante. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 27 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Pachuca número 2, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, notificándose vía correo electrónico.-----

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SÉPTIMO de los Acuerdos de referidos en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2014: "(...) SE OBSERVA UN PREDIO CON UN FRENTE DE 85 M APROXIMADAMENTE [CALLE VERACRUZ], DELIMITADO CON TAPIALES METÁLICOS DE 3.50 M DE ALTURA APROXIMADA, DONDE SE OBSERVAN 2 LETREROS DE OBRA, COLOCADOS EN CADA COSTADO DEL ACCESO AL PREDIO CON LOS DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN TRANSCRITOS A CONTINUACIÓN: LETRERO DE OBRA 1 (COSTADO DERECHO): 'OBRA: DEMOLICIÓN; D.R.O: 0123; NO. DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL: 6/06/0053/2014; VIGENCIA: 24/ABR/2014 AL 26/JUL/2014; DIRECCIÓN: PACHUCA NO. 2, COLONIA CONDESA C.P. 06140; DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC'. LETRERO DE OBRA 2 (COSTADO IZQUIERDO): 'DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC; SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA; PROYECTO: PACHUCA 2, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC C.P.06140 MÉXICO D.F.; PROPIETARIO EMBLEMA CONDESA S.A.P.I DE C.V.; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL NO. 6/06/0053/2014; FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/ABRIL/2014; FECHA DE VENCIMIENTO 26/JULIO/2014; SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,380.38 M²; SUPERFICIE DE DEMOLICIÓN 1,013.20 M², D.R.O. NO. 0123 DR. HUGO GARCÍA PÉREZ, C/D.U. Y A. NO. 6083 DR. HUGO GARCÍA PÉREZ; C/SE NO. 0095 M. ING. JAIME ORTIZ PULIDO'. ACTO SEGUIDO, SE REALIZA RECORRIDO PERIMETRAL POR EL CONTORNO DEL PREDIO, QUE OCUPA TODA LA MANZANA, OBSERVANDO EN CALLE VERACRUZ RESTOS DE 3 SELLOS CON LA LEYENDA DE 'CLAUSURADO', ASÍ COMO REMANENTES DE PEGAMENTO; SOBRE LOS PORTONES METÁLICOS ES POSIBLE OBSERVAR AL INTERIOR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN RELACIONADAS CON LA DEMOLICIÓN DEL INMUEBLE, ASÍ COMO 2 MONTÍCULOS DE RESIDUOS SÓLIDOS DE MANEJO ESPECIAL (CASCAJO), CONSTITUIDOS PRINCIPALMENTE DE TABIQUE ROJO RECOCIDO (90%), TERRENO NATURAL Y ALGUNAS PIEZAS DE ACERO, PRESUMIBLEMENTE DE LA CUBIERTA DEL INMUEBLE ANTERIOR (10%), ADEMÁS DE MAQUINARIA PESADA COMO; 2 RETROEXCAVADORAS Y UN CAMIÓN DE CARGA, ASIMISMO SE ENCUENTRAN DISPUESTOS EN EL PREDIO VARIOS CONTENEDORES ALGUNOS RESIDUOS SÓLIDOS DE MANEJO ESPECIAL HACIA LOS MONTÍCULOS ANTES DESCRITOS. NO SE OBSERVA MAYOR VESTIGIO DEL INMUEBLE ANTIGUO. A MANERA DE OBTENER MAYOR INFORMACIÓN, SE TOCA EN LOS TAPIALES ATENDIENDO LA DILIGENCIA UNA PERSONA QUE SE OSTENTA COMO PERSONAL DE SEGURIDAD. (...), QUE COMENTA QUE EL PROYECTO CONSTA DE UN CONJUNTO HABITACIONAL DE 3 NIVELES, (...), ASIMISMO, AGREGA QUE LOS TRABAJOS DIERON INICIO UNA SEMANA (...)". -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de febrero de 2015: "(...) se observa un predio en el cual se encuentran realizando trabajos de construcción y cuenta con dos letreros, el primero con la Manifestación de Obra Nueva con número RCUB-060-2014 No. 1/06/063/2014 con fecha de expedición 24/junio/2014 y fecha de vencimiento 24/junio/2017 y el segundo con datos del proyecto Pachuca 2, desarrollador JSA superficie de construcción 4,311.07 m² totales, número de viviendas 28 (...) Realizando un recorrido perimetral por el predio entre Avenida Veracruz, Mazatlán y Agustín Melgar se observa que el predio objeto de denuncia se encuentra delimitado por tapiales publicitarios con una altura de 2.30 metros aproximadamente. Al interior, se observa una excavación que se desarrolla en la totalidad del predio, delimitada con un muro perimetral que presenta al momento de la diligencia solo el armado, en el fondo de la excavación se observa una plancha de concreto sobre la cual se desplanta la cimentación consistente en columnas y muros de carga de concreto, uno de los muros de carga aún conserva la cimbra, del lado izquierdo se observa el desplante de un sótano que consiste en columnas de concreto y las preparaciones para la losa del entrepiso así como el armado de la misma, a dicha excavación se accede por medio de una rampa que se encuentra localizada hacia Avenida Veracruz, dicha excavación tiene una profundidad de 4.5 metros aproximadamente, asimismo, al interior del predio objeto de denuncia se observan materiales como varillas, estribos, polines así como una revolvedora móvil y andamios metálicos (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de julio de 2015: "(...) se observa un predio de aproximadamente 1,400 m² de superficie delimitado por tapiales metálicos donde se observa un letrero de obra con los siguientes datos 'MANIFESTACIÓN DE OBRA NUEVA RCUB-060-2014', al momento de la presente diligencia, no se observan actividades de obra, asimismo se observan sellos de CLAUSURADO de fecha 9 de junio de 2015 colocados por la Delegación Cuauhtémoc con número DG/DGJYG/SVR/OVO/716/2014 (...)". -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (consulta en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio de referencia le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

A la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4197-2014 de fecha 15 de agosto de 2014). Enviar Dictamen Técnico que autorice los trabajos de demolición en el predio de referencia. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/1745/2014 de fecha 22 de agosto de 2014, esa Dirección informó lo siguiente: -----

“(…)

El inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que están sujetos a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación.

- *Con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1029/2013 de fecha 5 de julio de 2013, esta Dirección emitió prevención solicitando documentación complementaria para evaluar la solicitud de demolición del inmueble referido.*
- *Con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1379/2013 de fecha 23 de agosto de 2013, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total del inmueble referido.*
- *Con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1390/2013 de fecha 23 de agosto de 2013, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 29 viviendas en 3 niveles.*
- *Con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0151/2014 de fecha 29 de enero de 2014, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto de construcción de obra nueva para 28 viviendas en 3 niveles, aprobado con anterioridad mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU1390/2013 de fecha 23 de agosto de 2013, quedando sin efecto este último.*

Todos los anteriores tienen vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, y no los exime del cumplimiento de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen (...). -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-300/300-4198-2014 de fecha 15 de agosto de 2014). Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, derivado de las actividades de demolición que se realizan en el predio de referencia. Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/9922/2014 de fecha 26 de septiembre 2014, esa Dirección informó que se



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161**

localizaron los expedientes DEIA-DCA-318/2014 y DEIA-DCA-0824/2014, integrados en virtud de las Declaratorias de Cumplimiento Ambiental, promovidas por la empresa denominada "EMBLEMA CONDESA, S.A.P.I. de C.V." para los proyectos denominados "Pachuca 2" consistentes en la demolición de una construcción y proyecto de obra nueva de 28 departamentos de diferentes dimensiones, con un sótano de estacionamiento y tres niveles sobre el nivel de banqueta, en el predio motivo de investigación. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-4238-2014 de fecha 1 de agosto de 2014 y of. PAOT-05-300/300-1821-2015 de fecha 24 de abril de 2015). Licencia de Construcción Especial número 6/06/0053/2014; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos Sólidos registrado ante la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal; Registro de Manifestación de Construcción, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), memoria descriptiva del proyecto, Certificado de Uso del Suelo, dictámenes técnicos que autoricen los trabajos de demolición en el predio de referencia. Mediante oficios DGODU/003600/2014 de fecha 18 de septiembre de 2014 y DGODU/1582/2015 de fecha 26 de mayo de 2015, la referida Dirección envió las documentales citadas. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/310-727-2014, de fecha 18 de agosto de 2014 y PAOT-05-300/310-452-2015, de fecha 13 de mayo de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de sus denuncias, notificándose vía correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Respecto de la construcción, El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y **demolición**, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos **47 y 48** primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble**, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán **registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Al respecto, el artículo **51 fracción II** de dicho Reglamento, establece que **la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional**. -----

Para el registro de cada tipo de Manifestación de Construcción se deben cumplir con ciertos requisitos, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b) y c) y último párrafo, lo siguiente:

*"(...) ARTÍCULO 53.- Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

*I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el **formato que establezca la Administración**, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: (...)*

*b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio (...)***. -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o **no se acompañe de los documentos que establece el artículo 53** del citado reglamento, **la autoridad competente tendrá la facultad de prevenir por escrito** y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, **subsane la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada.** -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)". -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

En el presente caso de investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio de referencia le aplica la zonificación **H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno)**. Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

De los reconocimientos de hechos efectuados, se constataron en un primer momento trabajos de demolición y posteriormente trabajos de construcción consistentes en cimentación, por último se observaron sellos de CLAUSURADO de fecha 9 de junio de 2015, colocados por la Delegación Cuauhtémoc con número DG/DGJYG/SVR/OVO/716/2014, así como un letrero de obra con los siguientes datos "MANIFESTACIÓN DE OBRA NUEVA RCUB-060-2014".-----

Ahora bien, de acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se desprende que de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 6/06/0053/2014 de fecha de expedición 24 de abril de 2014 con vigencia al 26 de julio de 2014; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 005143/2014; Plan de Manejo de Residuos Sólidos número de folio 0265; Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para demolición SEDUVI/CGDAU/DPCU/1379/2013; Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra nueva folio RCUB-060-2014, esta última para la construcción de un desarrollo habitacional en una superficie de desplante de 1 380.38 m², en tres niveles (incluyendo el sótano), para 28 viviendas, en una superficie total de construcción de 4 311.07 m².-----

Por lo que respecta a las obligaciones ambientales de los desarrolladores la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que dentro de sus archivos se cuenta con los expedientes DEIA-DCA-318/2014 y DEIA-DCA-0824/2014, integrados en virtud de las Declaratorias de Cumplimiento Ambiental, promovidas por la empresa denominada "EMBLEMA CONDESA, S.A.P.I. de C.V." para los proyectos denominados "Pachuca 2" consistentes en la demolición de una construcción y proyecto de obra nueva de 28 departamentos de diferentes dimensiones, con un sótano de estacionamiento y tres niveles sobre el nivel de banquetta, en el predio motivo de investigación.-----

Adicionalmente, al encontrarse el predio investigado en Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

Desarrollo Urbano y Vivienda, razón por la cual se solicitó a la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, antecedentes de los dictámenes para la ejecución de los trabajos de demolición y obra nueva constatados en el predio de mérito.-----

Al respecto, la Dirección referida en el párrafo que antecede, cuenta entre otras documentales con el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1379/2013 de fecha 23 de agosto de 2013, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total del inmueble referido. Por lo que respecta a los trabajos de obra nueva, la misma Dirección, informó que se cuenta con el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0151/2014 de fecha 29 de enero de 2014, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto de construcción de obra nueva para 28 viviendas en 3 niveles; por lo que los trabajos de demolición y el proyecto constructivo cuenta con los dictámenes respectivos en Área de Conservación Patrimonial.-----

De la revisión de las documentales antes descrita, el proyecto contenido en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra nueva folio RCUB-060-2014, para la construcción de un desarrollo habitacional en una superficie de desplante de 1 380.38 m², en tres niveles (incluyendo el sótano), para 28 viviendas, en una superficie total de construcción de 4 311.07 m², en una superficie total de construcción de 4 833.65 m², se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito, es decir a la **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), por lo que dicho proyecto se apeg a la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

El proyecto realizado en el predio de mérito cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 6/06/0053/2014 de fecha de expedición 24 de abril de 2014 y con Manifestación de Construcción Tipo B para Obra nueva folio RCUB-060-2014. No obstante lo anterior, de los reconocimientos de hechos efectuados, se constataron sellos de CLAUSURADO de fecha 9 de junio de 2015 colocados por la Delegación Cuauhtémoc con número DG/DGJYG/SVR/OVO/716/2014.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento referido y enviar a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----

Resultado de la Investigación

1. El predio ubicado en Calle Pachuca número 2, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161**

opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos se constataron en un primer momento trabajos de demolición y posteriormente trabajos de construcción en etapa de cimentación; durante el último reconocimiento se observaron sellos de CLAUSURADO de fecha 9 de junio de 2015, colocados por la Delegación Cuauhtémoc con número DG/DGJYG/SVR/OVO/716/2014, así como un letrero de obra de la "MANIFESTACIÓN DE OBRA NUEVA RCUB-060-2014".-----
3. El proyecto cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 6/06/0053/2014 de fecha de expedición 24 de abril de 2014 con vigencia al 26 de julio de 2014 y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra nueva folio RCUB-060-2014, esta última para la construcción de un desarrollo habitacional en una superficie de desplante de 1,380.38 m², en 3 niveles, para 28 viviendas, en una superficie total de construcción de 4,311.07 m².-----
4. El proyecto contenido en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra nueva folio RCUB-060-2014, hasta el momento se adecua a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno).-----
5. El proyecto de mérito, cuenta tanto para los trabajos de demolición, así como para los trabajos de obra nueva, con los dictámenes números SEDUVI/CGDAU/DPCU/1379/2013 de fecha 23 de agosto de 2013 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0151/2014 de fecha 29 de enero de 2014, emitidos por la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, como lo prevé la Norma de Ordenación número 4 (Área de Conservación Patrimonial).-----
6. En materia ambiental, el proyecto cuenta con las Declaratorias de Cumplimiento Ambiental expedientes DEIA-DCA-318/2014 y DEIA-DCA-0824/2014, para los trabajos de demolición de una construcción y obra nueva (28 viviendas) presentados ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento DG/DGJYG/SVR/OVO/716/2014 que recayó a la clausura de la obra objeto de investigación, enviando a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que al efecto se emita.-----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-1648-SOT-736 y
acumulado PAOT-2015-544-SOT-161

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 en 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 la Dirección General Jurídica y de Gobierno 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

REMG/IBF/PAOT