



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4793-SOT-1744
y acumulado PAOT-2019-4848-SOT-1757**

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes números PAOT-2019-4793-SOT-1744 y acumulado PAOT-2019-4848-SOT-1757 relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de noviembre 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), en el predio ubicado en Calle Camelia número 257, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de diciembre de 2019. -----

Con fecha 25 de noviembre 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación y demolición), en el predio ubicado en Calle Camelia número 257, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de diciembre de 2019. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 en materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

1.- En materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se desprende que al predio ubicado en Calle Camelia número 257, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H 4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4793-SOT-1744
y acumulado PAOT-2019-4848-SOT-1757**

Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Adicionalmente, el predio referido se ubica en Área de Conservación Patrimonial de conformidad con el citado Programa Delegacional, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por tapias de madera, en el cual se exhibían lonas que indicaban la preventa de departamentos. Se observó una lona con los datos de la obra. Al exterior de predio se localizó un camión con material de construcción. Se realizaban trabajos de obra consistentes en construcción de la planta baja y la preparación de castillos para el segundo nivel, no se constató la excavación. -----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes por lo que quien se ostentó como representante legal de la persona moral responsable de los trabajos, entregó entre otras documentales, copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1844 con fecha de expedición 07 de septiembre de 2018; Licencia de Construcción Especial para demolición número 6/06/021/2019 con fecha de expedición 11 de febrero 2019, Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-077-2019, Memoria Descriptiva del proyecto Arquitectónico con número de Registro RCUB-077-2019 y Planos Arquitectónicos del proyecto. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta Procuraduría realizó consulta en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc al expediente conformado en esa Dirección para la obra objeto de denuncia, diligencia durante la cual se constató la existencia de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1844. -----
- Registro de Manifestación e Construcción folio RCUB-077-2019 con vigencia al 31 de octubre de 2022, para un proyecto de obra nueva en 4 niveles para 32 viviendas, 28 cajones de estacionamiento; 357.20 m² de desplante; 101.80 m² de área libre lo que representa el 77.82 % del total del predio y una superficie de 1,809.32 m² de superficie total por construir. -----
- Licencia de Construcción Especial número 6/06/021/2019 para demolición total con folio 2573/2018. -
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30233-151RUSE19 con fecha de expedición 06 de agosto del 2019. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 26 de octubre de 2018 folio 016475/18. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 08 de agosto de 2019 folio 011486/19. -----
- Dictamen de factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México Camelia número 257 folio DV/10647/18 con fecha 25 de febrero de 2019. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México donde se autoriza la demolición total del inmueble, Memoria Descriptiva y Programa de Demolición. -----

Para efecto de mejor proveer, y a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que ejecutó visita de verificación administrativa para construcción



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4793-SOT-1744
y acumulado PAOT-2019-4848-SOT-1757**

AC/DGG/SVR/OVO/253/2020 en fecha 06 de febrero de 2020, al inmueble objeto de denuncia, así como que turno copia de la orden y acta respectiva a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales para la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble objeto de denuncia no está incluido en la relación del INBAL de Inmuebles con Valor artístico y no es colindante con alguna construcción incluida en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, en consecuencia no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, y por lo tanto, tampoco de opinión técnica. -----

Por otro lado, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó a solicitud de esta Subprocuraduría, que localizó para el predio objeto de denuncia, la emisión del dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la demolición total, con una superficie de construcción de 1,201.25 m², así como dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 32 departamentos en 4 niveles, con una altura de 11.20 metros al piso terminado de la azotea y una superficie sobre nivel de banquetta de 1,442.66 m². -----

Del análisis de las documentales mencionadas, se desprende que el proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-077-2019 con vigencia al 31 de octubre de 2022, para la construcción de 32 viviendas en 4 niveles, superficie total por construir de 1 809.32 m², con una superficie de desplante de 357.20 m², con una altura de 11.20 metros al piso terminado de la azotea y una superficie sobre nivel de banquetta de 1 442.66 m², se ajusta a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 30233-151RUSE19 de fecha 06 de agosto de 2019, lo que es coincidente con la zonificación asignada al predio por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----

Así mismo se da cuenta que la demolición contó con Licencia de Construcción Especial número 6/06/021/2019 para la demolición total de inmueble de fecha 11 de febrero de 2019 y con Declaratoria de cumplimiento Ambiental folio 016475/18 de fecha 26 de octubre de 2018 para la demolición total de las edificaciones existentes al interior del predio, con una superficie total construida de 1,201.25 m², señalando que ni al interior ni al exterior se cuenta con individuos arbóreos ni área verde. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B RCUB-077-2019, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 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. De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se desprende que al predio ubicado en Calle Camelia número 257, Colonia Buenavista, Alcaldía



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4793-SOT-1744
y acumulado PAOT-2019-4848-SOT-1757**

Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H 4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

2. Adicionalmente, el predio referido se ubica en Área de Conservación Patrimonial de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo no se encuentra incluido en la "Relación de Inmuebles con Valor Artístico" del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y no es colindante con algún inmueble incluido en la referida relación. -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por tapias de madera, en donde se exhibían lonas que indicaban la preventa de departamentos. Se observó una lona con los datos de la obra. Al exterior de predio se localizó un camión con material de construcción. Se realizaban trabajos de construcción de planta baja. -----
4. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-077-2019, con vigencia al 31 de octubre de 2022, para un proyecto de obra nueva para vivienda en 4 niveles para 32 departamentos en una superficie de construcción total sobre nivel de banqueta 1,442.66 m² que se apega a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30233-151RUSE19 de fecha 06 de agosto de 2019 y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
5. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la demolición total y para la construcción de obra nueva para 32 departamentos en 4 niveles, con una altura de 11.20 metros al piso terminado de la azotea y una superficie sobre nivel de banqueta de 1,442.66 m². -----
6. Los trabajos de demolición contaron con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, Licencia de Construcción Especial y Declaratoria de cumplimiento Ambiental, para la demolición total del inmueble preexistente en los cuales se manifestó que ni al interior ni al exterior se cuenta con individuos arbóreos ni área verde. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B RCUB-077-2019 de fecha 31 de octubre de 2019, coincida con lo ejecutado en la obra. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4793-SOT-1744
y acumulado PAOT-2019-4848-SOT-1757**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

IGP/RAGT/GOFR

