

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

03 AGO 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2835-SOT-1150, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de agosto de 2017, una persona que omitió manifestarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva y protección a colindancias) por los trabajos que se realizan en calle Colima número 161, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de septiembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. 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 y conservación patrimonial)

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 H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2 de superficie de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. -----

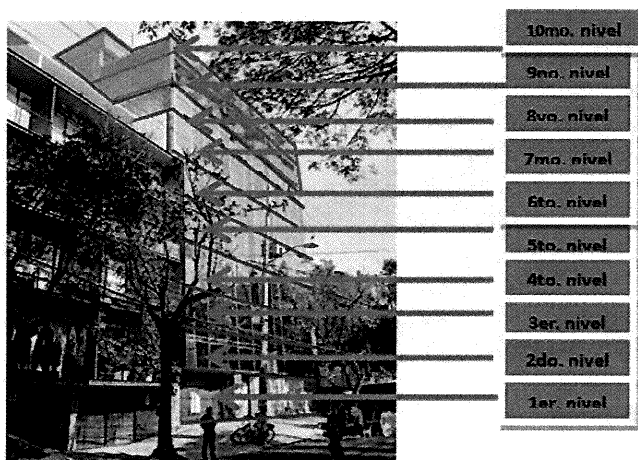


Expediente: PAOT-2017-2835-SOT-1150

Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial y colinda con el número 159 de la calle de Colima y con el 78 de la calle de Orizaba, ambos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto mencionado. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un inmueble conformado por 10 niveles, de los cuales se parecía que los últimos 2 niveles son de reciente construcción, con sellos de clausura impuestos por la Delegación Cuauhtémoc (ver imagen 1). -----

Imagen 1: Se observa un inmueble de 10 niveles, con los dos últimos niveles de reciente construcción.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 21 de febrero de 2017

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-283-DEDPOT-176, de fecha 06 de marzo de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 416.66 m².
- De la consulta de las Normas Generales y Particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio, se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.



Expediente: PAOT-2017-2835-SOT-1150

• *Le aplica la Norma de Ordenación General "Coeficiente de Ocupación del Suelo [COS] y Coeficiente de Utilización del Suelo [CUS]", en la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2.*

• *Cuenta con una superficie de 416.66 m2, por lo que aplicando las Norma de Ordenación General "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", se permite la construcción de 8 viviendas en 4 niveles de altura, en una superficie máxima de construcción de 1,331 m2 y área libre de 83.20 m2.*

• *La obra ejecutada (ampliación) ubicada en Calle Colima número 161, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, con cuenta catastral 010_019_11, rebasa en 6 niveles los permitidos por la zonificación (4 niveles), siendo los niveles 9 y 10 de reciente construcción, por lo que no cumple con lo establecido por el Programa Delegacional de Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc (...)"*. -----

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; **sin respuesta**. -----

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 Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 10 niveles** publicado en dicho sistema oficial. -----

Adicionalmente, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2914/2017, de fecha 1 de noviembre de 2017, que el predio investigado **no cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial**. -----

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas Artes informó mediante oficio 0120-C/044, de fecha 17 de enero de 2018, que **no cuenta con antecedente de registro de ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, ni emisión de recomendación técnica para la protección a las colindancias con los inmuebles de valor artístico**. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación en las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 02 de abril de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación, misma que fue ejecutado por la existencia de sellos de clausura por parte de la Delegación Cuauhtémoc. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente demerito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 10 niveles, incumple la zonificación aplicable H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media,



Expediente: PAOT-2017-2835-SOT-1150

esto es 1 vivienda por cada 50 m² de superficie de terreno) 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 10 niveles de altura. -----

Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, ni con autorización por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas Artes, conforme a la Norma de Actuación número 4.-----

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 y conservación patrimonial), así como 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 la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y protección a colindancias).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un inmueble conformado por 10 niveles, de los cuales se observa que los últimos 2 niveles son de reciente construcción, sin letrero con los datos de la construcción, ni tapiales de marquesina como protección a colindancias y con sellos de clausura impuestos por la Delegación Cuauhtémoc. -----

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

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/3480/2017, de fecha 24 de octubre de 2017, informó que cuenta con 2 Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con números de folio 4486/2016 y 6532/2016, de fechas 17 de agosto y 25 de noviembre de 2016 y 2 Registros de intervenciones para la manifestación de construcciones tipo "A" y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predio o inmuebles localizados en área de conservación patrimonial con número de folio 420/2016 595/2016, de fechas 15 de agosto y 22 de noviembre de 2016, para trabajos de impermeabilización, carpintería y herrería en un inmueble de 8 niveles. -----

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Cuauhtémoc, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y valorar en dicho procedimiento la



Expediente: PAOT-2017-2835-SOT-1150

opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de 2 niveles excedentes; mediante oficio DGJyG/ZHG/2712/2017, de fecha 7 de diciembre de 2017, informó que **se instruyó a personal en funciones de verificación administrativa llevar a cabo visita de verificación por obra y clausura bajo las ordenes DC/DGJYG/SVR/OVO/694/2017 y DC/DGJYG/SVR/OC/153/2017.** -----

En fecha 15 de marzo de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos denunciados **constato la existencia de diversos trabajadores al interior del inmueble y vestigios de sellos de clausura impuesto por la Delegación Cuauhtémoc.**

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc informar la razón que motivo la imposición de sellos de clausura, el estado que guarda dicho procedimiento y si ordenó el retiro de los mismos; en caso contrario, llevar a cabo la reposición de sellos en el predio investigado. **Mediante oficio DGJYG/RGV/672/2018, de fecha 9 de abril de 2018, informó que se instruyó a personal especializado en funciones de verificación llevar a cabo la reposición de sellos bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/RS/045/2018, siendo el estado que actualmente prevalece.** -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción 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 Dirección General Jurídica de la Delegación Cuauhtémoc **mantener y hacer efectivo el estado de clausura**, así como considerar en su procedimiento la presente Resolución Administrativa y opinión técnica que la sustenta, y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 Colima número 161, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20%



Expediente: PAOT-2017-2835-SOT-1150

mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m² de superficie de terreno); asimismo le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique como permitida la zonificación de 10 niveles.-----

2. No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, ni con autorización por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas Artes, conforme a la Norma de Actuación número 4.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un inmueble conformado por 10 niveles, de los cuales se observa que los últimos 2 niveles son de reciente construcción, sin letrero con los datos de la construcción, ni tapiales de marquesina como protección a colindancias y con sellos de clausura impuestos por la Delegación Cuauhtémoc. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante y conservación patrimonial), la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de los 2 niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Cuauhtémoc, **mantener y hacer efectivo el estado de clausura**, así como considerar en su procedimiento la presente Resolución Administrativa y opinión técnica que la sustenta, y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-2835-SOT-1150

7. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del predio ubicado en calle Colima número 161, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral 010_019_11, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso, tal como lo establece el artículo 93 de la misma Ley Registral . -----

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

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

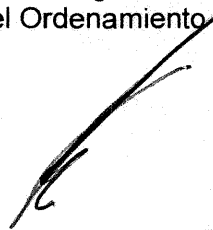
RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Cuauhtémoc y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



REM/G/EP/EBP

