



Expediente: PAOT-2019-2110-SOT-900

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 SEP 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México 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-2019-2110-SOT-900 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 30 de mayo 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y vanos en colindancias) en Calle José María Bustillos número 23, Colonia Algarín, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, V 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 las materias de construcción (obra nueva y vanos en colindancias) como es: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones 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 (obra nueva y vanos en colindancias)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC 4/20/A** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno).

Adicionalmente, el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 40963-151ORMA18, que confirma la zonificación señalada en el Programa Delegacional Urbano vigente en Cuauhtémoc.



**Expediente: PAOT-2019-2110-SOT-900**

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano en etapa de acabados con letrero de información de la obra. Asimismo, se observaron trabajadores realizando actividades consistentes en el aplanado de muros interiores. No fue posible identificar desde la vía pública, vanos en colindancias o algún otro elemento que dé vista a los inmuebles colindantes. -----

A solicitud de esta Subprocuraduría, quien se ostentó como representante legal de la persona moral, propietaria de la obra en proceso, proporcionó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 0285, Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMB 046/2017 para un **proyecto de 11 viviendas en 4 niveles, superficie total por construir 1,286.19 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 273.99 m<sup>2</sup> lo que equivale a 74.29 % del total del predio, 94.81 m<sup>2</sup> de área libre lo que equivale a 25.71 %, 1 semisótano con 11 cajones de estacionamiento**, Memoria Descriptiva del proyecto, 6 planos del proyecto, Proyecto de protección a colindancias, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40963-151ORMA18 con fecha de expedición 13 de julio de 2018, escrito explicativo del numeral 3.4.2.1 fracción VI de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a solicitud de esta Subprocuraduría, corroboró la existencia de los documentos antes mencionados y adicionalmente señala contar con Licencia de Construcción Especial para Demolición Total folio 2326/2015 autorizada con licencia número 6/06/0008/2016, Manifestación de Construcción tipo B RCUB-046-2017, Constancia de Alineamiento y número oficial expedida el 2 de septiembre de 2015 folio 01538/2015, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 12918/2017 de fecha 27 de febrero de 2017, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental expedida el día 31 de marzo de 2017 por la Secretaría del Medio Ambiente con folio número 7644/2017, adicionalmente el Plan de Manejo de Residuos Sólidos expedido por la Secretaría del Medio Ambiente el 31 de marzo de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 12918-151ARMI17	RCUB-046-2017
Uso	Habitacional con Oficinas	Habitacional
Superficie del terreno	369 m <sup>2</sup>	368.80 m <sup>2</sup>
Niveles	4	4
Superficie libre	73.80 m <sup>2</sup> (20%)	94.81 m <sup>2</sup> (25.71 %)
Superficie de desplante	295.20 m <sup>2</sup> (80%)	273.99 m <sup>2</sup> (74.29 %)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	1 180.80 m <sup>2</sup>	1 012.20 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	11	11

En las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México el numeral 3.4.2.1 fracción VI, se establece que no se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separen los predios. Tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación y ventilación natural que es de mínimo 2.50 m. -----

Respecto de los vanos en las colindancias, del reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de denuncia, se desprende que no se observaron vanos en las colindancias. En el mismo sentido en los planos proporcionados por el particular se observan ventanas en la zona posterior del inmueble en construcción, sin embargo existe un patio de ventilación el cual cuenta con 2.50 metros de distancia entre el inmueble investigado y la colindancia posterior, sin embargo la distancia debió ser de 4.2 metros de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.4.2.1 fracción VI de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), dado que el patio de ventilación cuenta con 2.50 metros de -----



**Expediente: PAOT-2019-2110-SOT-900**

distancia entre el inmueble investigado y la colindancia posterior, y esta debió ser de al menos 4.2 metros, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.4.2.1 fracción VI de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Del análisis de las documentales mencionadas, en el expediente citado al rubro, se desprende que el proyecto se ajusta a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 12918/2017 de fecha 27 de febrero de 2017 y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizó visita de verificación en materia de obra al inmueble de referencia, misma que se ejecutó bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVO/171/2019 el día 03 de abril de 2019, por lo que corresponde a dicha Dirección General, sustanciar el procedimiento y en su caso imponer las medidas y sanciones procedentes. -----

Por último, 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 folio RCUB-046-2017, 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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc al predio ubicado en Calle José María Bustillos número 23, Colonia Algarín, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con le corresponde la zonificación **HC 4/20/A** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno). -----
2. El predio objeto de denuncia cuenta con, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 40963-151ORMA18, que confirma la zonificación señalada en el Programa antes señalado. ----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano en etapa de acabados con letrero con la información de la obra. No fue posible identificar desde la vía pública, vanos en colindancias o algún otro elemento que dé vista a los inmuebles colindantes. -----
4. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con Manifestación de Construcción tipo B folio 1323/2017 con registro número RCUB-046-2017 con vigencia del 04 de agosto de 2017 al 04 de agosto de 2020 para un **proyecto de vivienda de 11 viviendas en 4 niveles, con superficie de desplante de 273.99 m<sup>2</sup>, en superficie total por construir de 1 286.19 m<sup>2</sup> y 11 cajones de estacionamiento**, según lo informado por el representante legal de la persona moral propietaria de la obra en proceso y lo cual coincide con lo autorizado por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 12918/2017 de fecha 27 de febrero de 2017. -----
5. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría y de los planos entregados por el propietario de la obra de construcción, que forma parte del Registro de Manifestación



**Expediente: PAOT-2019-2110-SOT-900**

de Construcción, se desprende que existen los vanos en la fachada posterior de la construcción que se ejecuta, mismos que colindan con un patio de ventilación de 2.50 metros, sin embargo la distancia debió ser 4.2 metros de acuerdo a lo señalado en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación Administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que respecta a los vanos en colindancias, se apeguen a lo señalado en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento administrativo número AC/DGG/SVR/OVO/171/2019 iniciado para el predio objeto de denuncia y en su caso imponer las medidas y sanciones procedentes. -----
8. Corresponde a la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, en tanto que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-046-2017, coincida con lo construido, así como que se apegue a lo señalado en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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: -----

### 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 a la Dirección General de Gobierno y la Dirección 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. -----

JELN/RAGT/GCER