



Expediente: PAOT-2019-1955-SOT-831

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 2019**

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 y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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 el expediente número PAOT-2019-1955-SOT-831, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 21 de mayo de 2019, unas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios en calle Quintana Roo número 17, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 4 de junio de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación, 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, 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 85 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 (obra nueva) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. ----

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 SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación HO 8/20 Z (Habitacional con Oficinas en planta baja, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. ----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen



Expediente: PAOT-2019-1955-SOT-831

Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles y semisótano a base de estructuras metálicas de acero.

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que el predio denunciado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017, el cual certifica para el predio la zonificación ya mencionada para la construcción de una superficie máxima de construcción de 3,314.11 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente:

	Superficie del predio	Área Límite				Sup. Max. Constr. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
HO 8/20 Z	517.83	103.57	20	414.26	80	3,314.11	Conforme al proyecto	8
CUZUS 35440-151BIAA17	517.83	103.57	20	414.26	80	3,314.11	Conforme al proyecto	8

Adicionalmente, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con las siguientes documentales:

- Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0409/2017, de fecha 9 de febrero de 2017, para llevar a cabo la demolición de una superficie de 343.91 m<sup>2</sup>.
- Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU-DPCU/1270/2018, de fecha 3 de abril de 2018, para llevar a cabo la construcción de obra nueva de 38 departamentos en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,314.11 m<sup>2</sup>.

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación ubicada en el predio objeto de investigación, cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para un proyecto de construcción denunciado, así como con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc.

## 2. En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles y semisótano a base de estructuras metálicas de acero, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCUB-055-2018.



Expediente: PAOT-2019-1955-SOT-831

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. Al respecto, en fecha 08 de julio de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como interesado en el inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, documentales el Dictamen de factibilidad de servicios SACMEX F-0027/28, de fecha 22 de enero de 2018, para la construcción de 38 viviendas en una superficie de construcción 3,314.11 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta. ---

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que el predio denunciado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, de fecha 03 de mayo de 2018, para la construcción de 38 viviendas en 8 niveles, con una superficie de desplante de 411.20 m<sup>2</sup> y área libre de 106.63 m<sup>2</sup>, equivalente al 20.59% de la superficie del terreno, con 3,314.11 m<sup>2</sup> de superficie de construcción sobre nivel de banqueta conforme lo siguiente:

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles	Cajones
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
CUZUS 35440-151BIAA17	517.83	103.57	20	414.26	80	3,314.11		8	
RMC tipo "B" RCUB-055-2018 Vigencia del 3 de mayo de 2018 al 3 de mayo de 2021	517.83	106.63	20.59	411.20	79.41	5,263.31 3,314.11 SNB 1,724.99 BNB	38	8	60

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si se emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el inmueble denunciado y en caso contrario, realizar una visita de inspección imponiendo las medidas de seguridad o sanciones aplicables; **sin respuesta.** -----

En conclusión, del análisis realizada a las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017. -----

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, de fecha 03 de mayo de 2018. -----

Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar la existencia del Dictamen de factibilidad de servicios SACMEX F-0027/28, de fecha 22 de enero de 2018, para la construcción de 38 viviendas en una superficie de construcción 3,314.11 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta y en caso contrario realizar una visita de inspección imponiendo las medidas de seguridad o sanciones aplicables. -----



Expediente: PAOT-2019-1955-SOT-831

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 85 fracción X y 89 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

- Al predio ubicado en calle Quintana Roo número 17, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO 8/20 Z (Habitacional con Oficinas en planta baja, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), asimismo se encuentra en área de conservación patrimonial, 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.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita y la superficie máxima de construcción de 3,314.11 m<sup>2</sup>.

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0409/2017, de fecha 9 de febrero de 2017, para llevar a cabo la demolición de una superficie de 343.91 m<sup>2</sup>; así como dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU-DPCU/1270/2018, de fecha 3 de abril de 2018, para llevar a cabo la construcción de obra nueva de 38 departamentos en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,314.11 m<sup>2</sup>.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles y semisótano a base de estructuras metálicas de acero, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCUB-055-2018; se constató la emisión de ruido generado por una perforadora y 2 grúas en funcionamiento.
- La obra objeto de investigación, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, para la construcción de 38 viviendas en 8 niveles, con una superficie de desplante de 411.20 m<sup>2</sup> y con 3,314.11 m<sup>2</sup> de superficie de construcción sobre nivel de banqueta, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017.
- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, de fecha 03 de mayo de 2018.



Expediente: PAOT-2019-1955-SOT-831

5. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar la existencia del Dictamen de factibilidad de servicios SACMEX F-0027/28, de fecha 22 de enero de 2018, para la construcción de 38 viviendas en una superficie de construcción 3,314.11 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta y en caso contrario realizar una visita de inspección imponiendo las medidas de seguridad o sanciones aplicables.

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 a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/IGR/EBP

2020-01-16