



Expediente: PAOT-2019-2971-SOT-1176

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 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 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-2019-2971-SOT-1176, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de julio 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, 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: niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Ario número 12, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de agosto de 2019.

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: niveles) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones 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: niveles).

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



Expediente: PAOT-2019-2971-SOT-1176

H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles con semisótano y una estructura adicional en la azotea, dicho cuerpo está construido a base de estructura metálica con perfiles IPR y entrepisos de losacero, así como muros de tabique rojo (ver imagen 1). -----



Imagen 1 PAOT Reconocimiento de Hechos de fecha 20 de agosto de 2019  
Cuerpo constructivo de 3 niveles en obra negra.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable 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, mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: . -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 07 de enero de 2019, con número de folio 106-151ROFE19D que certifica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). -----



Expediente: PAOT-2019-2971-SOT-1176

- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial de fecha 09 de octubre de 2018 bajo el número de folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4058/2018. -----

Del análisis de las documentales antes referidas, se desprende que el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial de fecha 09 de octubre de 2018 bajo el número de folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4058/2018, se manifiesta que mediante oficio No SEDUVI/CGDAU/DPCU/3383/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, dicha Dirección emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total; así mismo considera procedente el proyecto de obra nueva para 3 departamentos en 3 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 383.01 m<sup>2</sup>. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación antes referida, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección y si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/4056/2018 de fecha 9 de octubre de 2018 para el proyecto de construcción de obra nueva, en el predio objeto de la denuncia; sin respuesta. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, cumple la zonificación aplicable H/3/20/M de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 07 de enero de 2019, con número de folio 106-151ROFE19D, que certifica un inmueble de 3 niveles de altura; cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva para 3 departamentos en 3 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 383.01 m<sup>2</sup>. -----

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles con semisótano y una estructura adicional en la azotea, dicho cuerpo está construido a base de estructura metálica con perfiles IPR y entrepisos de losacero, así como muros de tabique rojo; se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" "(...) Folio 0507-034-03-0014-02-2019 número 1/06/022/2019-RCUB-022/19 Vigencia 25-Marzo-2021 (...)".

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable 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, mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: -----



Expediente: PAOT-2019-2971-SOT-1176

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 2004 de fecha 28 de noviembre de 2017. -----
- Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio 507, registrada con número 1/06/022/2019-RCUB/022/19 de fecha 25 de marzo de 2019. -----
- Memoria descriptiva del proyecto. -----
- Escritura Pública número 144,939, pasada ante la notaria 21 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----

En la Manifestación de Construcción antes referida, se registró un proyecto de uso habitacional conformado por 3 niveles para 3 viviendas, en una superficie de desplante de 117.72 m<sup>2</sup> (67.85% del terreno), área libre de 35.09 m<sup>2</sup> (20.22% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 378.09 m<sup>2</sup>. Dicho proyecto corresponde con la obra ejecutada al momento y se adecua a la zonificación que le establece el Programa el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, del análisis de la memoria descriptiva del proyecto, se desprende que el proyecto cuenta con una caseta de maquinaria para elevador con una superficie de 12.26 m<sup>2</sup>, ubicada en la azotea del proyecto constructivo. -----

Por su parte, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la obra en construcción; mediante oficio DGODU/3151/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019 dicha Dirección infirmó que para el predio objeto de la investigación se cuenta, entre otras, con: ---

- Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número 507/2019, con registró número RCUB-022-2019; 1/06/022/2019 con vigencia del 25 de marzo de 20019 al 25 de marzo de 2021. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 42193/2017, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 30 de noviembre de 2017. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial expedida el 28 de noviembre de 2017, con el folio número 0627/2015. -----



Expediente: PAOT-2019-2971-SOT-1176

- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4058/2018 de fecha 09 de octubre de 2018. -----
- Solicitud de información sobre Inmuebles con valor Artístico Monumento Artístico, ingresada a través de Ventanilla Única el día 23 de febrero de 2018. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, expedida el 24 de enero de 2018 por la Secretaría del Medio Ambiente, con folio número 01336/2018. -----
- Plan de Manejo de Residuos Sólidos para Trámites de Impacto Ambiental, ingresada a través de Ventanilla Única el 23 de febrero de 2018. -----

Dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por la persona denunciada.-

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, la construcción objeto de denuncia se apegue al proyecto registrado en la manifestación de construcción en comento y se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, ante una solicitud del desarrollador, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número 507/2019, con registró número RCUB-022-2019; 1/06/022/2019. -----

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 Ario número 12, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, cualquier intervención



Expediente: PAOT-2019-2971-SOT-1176

requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 106-151ROFE19D de fecha 07 de enero de 2019 que acredita la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4058/2018 de fecha 09 de octubre de 2018 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/3383/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, para la demolición total del inmueble y para el proyecto de obra nueva para 3 departamentos en 3 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 383.01 m<sup>2</sup>. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles con semisótano y una estructura adicional en la azotea, dicho cuerpo está construido a base de estructura metálica con perfiles IPR y entrepisos de losacero, así como muros de tabique rojo; se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" "(...) Folio 0507-034-0014-02-2019 número 1/06/022/2019-RCUB-022/19 Vigencia 25-Marzo-2021 (...)". -----
3. La obra ejecutada contó con Manifestación de Construcción Tipo B con folio número 507/2019, registrada con número 1/06/022/2019-RCUB/022/19, para el proyecto de uso habitacional conformado por 3 niveles para 3 viviendas, en una superficie de desplante de 117.72 m<sup>2</sup> (67.85% del terreno), área libre de 35.09 m<sup>2</sup> (20.22% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 378.09 m<sup>2</sup>. Dicho proyecto corresponde con la obra ejecutada y se adecua a la zonificación que le establece el Programa el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número 507/2019, con registró número RCUB-022-2019; 1/06/022/2019. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2019-2971-SOT-1176

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y 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 por duplicado la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ICP/RCV