

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2728-SOT-1109, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de agosto de 2017, 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) y construcción (obra nueva) en calle Fernando Montes de Oca número 127, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de septiembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 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 y conservación patrimonial)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno) y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, por lo que requiere contar con dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial. Le aplica la



Expediente: PAOT-2017-2728-SOT-1109

Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, la cual prevé que partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos se podrá redistribuir el potencial constructivo resultante respetando las restricciones a la construcción e incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada, por lo que los predios con superficie menor a 2,500 m² con frente mínimo de 15 metros podrán tener una altura de 5 niveles sobre nivel de banqueteta con restricciones mínimas laterales de 3 metros. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **se constató un inmueble de 4 niveles y semisótano totalmente concluido y habitado**, sin separación con los predios colindantes y se desplanta en la totalidad del predio. -----

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 folio 38807-151ROEU15, de fecha 08 de junio de 2015, el cual asigna la zonificación H 5/52/Z (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 52% mínimo de área libre y Densidad Z), para la construcción de hasta 10 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,224.00 m², en el predio con superficie de 582.00 m², por la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre. -----

Del análisis realizado al plano del proyecto arquitectónico de planta baja A-02, se desprende que la construcción denunciada únicamente cuenta con una separación de colindancias de 20 cm., con un área libre de 216.12 m² (42.38%), misma que no fue constatada en el reconocimiento de hechos, por lo que no se cuenta con elementos que den certeza del cumplimiento del área libre, aunado a que no se cumple con la separación mínima de 3 metros en laterales, conforme a la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre. -----

Por otra parte, el predio denunciado cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2272/2015, de fecha 21 de septiembre de 2015, para la construcción de una obra nueva para 10 departamentos en 5 niveles, con un altura máxima de 18.85 metros, una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,199.04 m² y bajo nivel de banqueteta de 473.62 m². -----

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, **no cumple con la separación mínima de 3 metros en laterales, sin contar con elementos que den certeza del cumplimiento del área libre** conforme a la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, aplicada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 38807-151ROEU15, de fecha 08 de junio de 2015. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (cumplimiento a las restricciones laterales y área libre),



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Caf. Roma Sur Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 2 de 7

imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **se constató un inmueble de 4 niveles y semisótano totalmente concluido y habitado**, sin separación con los predios colindantes, sin actividades de construcción. -----

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, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como representante de los copropietarios del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó como prueba, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RCUB-139-2015, vigente al 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de 38807-151ROEU15, de fecha 08 de junio de 2015. -----
3. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2272/2015, de fecha 21 de septiembre de 2015. -----

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), así como Autorización de uso y ocupación, para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/3482/2017 de fecha 24 de octubre de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial para demolición total, con número de folio 6/06/0198/2015, de fecha 12 de noviembre de 2015. -----
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0535/2014, de fecha 21 de abril de 2014. -----
- Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2272/2015, de fecha 21 de septiembre de 2015. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38807-151ROEU15, de fecha 08 de junio de 2015. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RCUB-139-2015, vigente al 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018, para la construcción de 10 viviendas en 4 niveles con una superficie de construcción de 1,199.04 m² y una superficie de área libre de 216.12 m² (42.38%), sin remitir la Autorización de Uso y Ocupación. -----



Expediente: PAOT-2017-2728-SOT-1109

Al respecto, del análisis realizado al plano del proyecto arquitectónico de planta baja A-02, se desprende que la construcción denunciada únicamente cuenta con una separación de colindancias de 20 cm., por lo que no cumple con la separación mínima de 3 metros en laterales, conforme a la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre aplicable en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38807-151ROEU15, de fecha 08 de junio de 2015. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, no cumple con la separación mínima de 3 metros en laterales, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38807-151ROEU15 y fue finalizado y habitado, sin contar con Aviso de uso y ocupación por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, por lo que se contravienen los artículos 27 y 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

En tal virtud, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, remitir copia certificada del Aviso de uso y ocupación y en caso contrario, negar su emisión, toda vez que la obra no cumple con la separación mínima de 3 metros en laterales. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Ing. Agustín Osorio Guadalupe, con número de registro DRO-1348, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RCUB-139-2015, vigente al 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018, para la construcción de una obra nueva de 10 viviendas en 4 niveles, sin que el proyecto ejecutado cuente con la separación mínima de 3 metros en laterales, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1348, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1348, y determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----



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 Fernando Montes de Oca número 127, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno) y H 5/52/Z (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 52% mínimo de área libre y Densidad Z) por aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, así también aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que requiere contar con dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial. -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38807-151ROEU15, de fecha 08 de junio de 2015, para la construcción de hasta 10 viviendas en 5 niveles, con una superficie máxima de construcción de 1,224.00 m². -----

Cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2272/2015, de fecha 21 de septiembre de 2015, para la construcción de una obra nueva para 10 departamentos en 5 niveles, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,199.04 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles y semisótano totalmente concluido y habitado, sin separación con los predios colindantes y se desplanta en la totalidad del predio, sin constatar trabajos de construcción. -----
3. La edificación existente en el predio objeto de investigación, no cumple con la separación mínima de 3 metros en laterales, sin contar con elementos que den certeza del cumplimiento del área libre conforme a la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, aplicada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 38807-151ROEU15, de fecha 08 de junio de 2015. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (cumplimiento a las restricciones laterales y área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----



Expediente: PAOT-2017-2728-SOT-1109

5. La obra ejecutada se realizó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RCUB-139-2015, vigente al 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018, para la construcción de 10 viviendas en 4 niveles con una superficie de construcción de 1,199.04 m2 y una superficie de área libre de 216.12 m2 (42.38%).-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, remitir copia certificada del Aviso de uso y ocupación y en caso contrario, negar su emisión, toda vez que la obra no cumple con la separación mínima de 3 metros en laterales. ----
8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1348, y determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----
9. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc realizar una evaluación en materia de protección civil en relación con la seguridad estructural del predio objeto de denuncia a efecto de determinar si representa un riesgo para los predios colindantes y en su caso emitir las recomendaciones procedentes. -----

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. -----

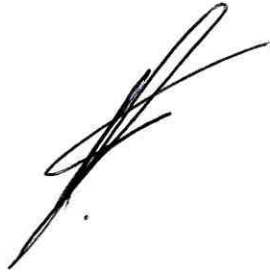
SEGUNDO.- Notifíquese al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno, Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección de Protección Civil todas de la Delegación Cuauhtémoc y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----



Expediente: PAOT-2017-2728-SOT-1109

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.-----



REMIG/ICP/EBP

