

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-117-SOT-104 y
acumulado PAOT-2018-3028-SOT-1297**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-IO-117-SOT-104 y acumulado PAOT-2018-3028-SOT-1297 relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de noviembre de 2017, el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial ordenó el inicio de la investigación de oficio y la realización de la investigación a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) conservación patrimonial, construcción (obra nueva) y ambiental (impacto) en el predio ubicado en Eje 2 Sur Querétaro número 240, Colonia Roma Norte, entonces Delegación Cuauhtémoc; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 4 de diciembre de 2017. --

Asimismo, con fecha 27 de julio de 2018, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denuncian ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) conservación patrimonial y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Eje 2 Sur Querétaro número 240, Colonia Roma Norte, entonces Delegación Cuauhtémoc; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de agosto de 2018. -----

Para la atención de la investigación de oficio iniciada y la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades correspondientes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, 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. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-117-SOT-104 y
acumulado PAOT-2018-3028-SOT-1297**

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) conservación patrimonial, construcción (obra nueva) y ambiental (impacto), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México, así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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), conservación patrimonial, construcción (obra nueva) y ambiental (impacto)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, en el cual se llevan a cabo actividades de construcción consistentes en doce niveles de altura (primer nivel de aproximadamente 4 metros de altura) con una estructura conformada a base de columnas de concreto y cubierta ligera con perfiles de acero en las losas con un avance aproximado del 80%; sobre dichos tapiales se observa un letrero de obra con datos de la construcción.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de investigación se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre).-----

En razón de lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que el inmueble en cuestión no es monumento histórico, no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, ni es considerado de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría; sin embargo, por encontrarse dentro del ámbito de aplicación de la Norma de Ordenación 4 para Áreas de Conservación Patrimonial, dicha Dirección mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0607/17 de fecha 27 de febrero de 2017 emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 37 departamentos en 12 niveles con una altura de 37.35 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 4,0901.23 m² y bajo nivel de banquetta de 556.09 m².-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-117-SOT-104 y
acumulado PAOT-2018-3028-SOT-1297**

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el predio no se encuentra incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico, ni es colindante a alguna construcción incluida en dicha relación.-----

No obstante a lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/D-POL/053/2016 y acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/A-POL/062/2016, ambos de fecha 14 de octubre de 2016, para los predios ubicados en la Calle Tomás Alva Edison números 30 y 32, Colonia Tabacalera, Calle Río Pánuco número 62, Calle Río Nilo número 38, Colonia Cuauhtémoc y Eje 2 Sur Querétaro número 240, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; a través de los cuales se aprobó la constitución del Polígono de Actuación con las siguientes características:-----

PREDIO	SUPERFICIE	ZONIFICACIÓN/USO	NIVELES	ÁREA LIBRE MÍNIMA	AREA MÁXIMA DE DESPLANTE	SUP. MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN S.N.B.	DENSIDAD
	m ²			m ²	m ²	m ²	
Tomás Alva Edison Nos. 30 y 32	271.38	Habitacional Mixto	Hasta 4 (cuatro)	186.77	104.61	412.24	Z
Río Pánuco No. 62	351.00	Oficinas Corporativas y/o Privadas	Hasta 8 (ocho)	74.94	276.06	2,200.00	-----
Río Nilo No. 38	358.56	Oficinas Corporativas y/o Privadas	Hasta 8 (ocho)	118.92	239.64	2240.00	-----
Eje 2 Sur Querétaro No. 240	583.50	Habitacional	Hasta 12 (doce)	157.19	426.31	1,867.20	12
		Habitacional Mixto				575.36	9
		Habitacional Tipo A				1,123.20	7
		Habitacional Tipo B				1,434.24	9
TOTAL	-----	-----	-----	-----	-----	9,852.24	-----

Lo anterior quedo certificado mediante Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 80631-151CRYE16 de fecha 28 de noviembre de 2017; en el cual se señala que para el predio objeto de investigación se permite la construcción de 37 viviendas en 12 niveles, superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 5,000 m², área mínima libre de 157.19 m² y una área máxima de desplante de 426.31 m² para uso habitacional.-----

Aunado a lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc; cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" numero 1/06/047/2017, RCUB-040-2017 vigente del 10 de abril de 2017 al 10 de abril de 2020, para la



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-117-SOT-104 y
acumulado PAOT-2018-3028-SOT-1297**

construcción de 37 viviendas en 12 niveles de altura y un sótano con capacidad para 66 cajones, con superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 4,901.23 m², superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 556.09 m²; superficie de área libre de 157.19 m², en un predio con superficie de 583.5m²; mismo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 80631-151CRYE16 de fecha 28 de noviembre de 2017.-----

Por último, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con expediente DEIA-DCA-0666/2017 integrado con motivo de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 30 de marzo de 2017, para llevar a cabo el proyecto denominado "Querétaro 240", consistente en la construcción de un edificio de 37 departamentos en 12 niveles de altura y un sótano con capacidad para 66 cajones, con superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 4,901.23 m² y superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 556.09 m².-----

En conclusión, las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/047/2017, RCUB-040-2017 vigente del 10 de abril de 2017 al 10 de abril de 2020, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; donde el proyecto manifestado se apega a las superficies y densidades permitidas de conformidad con el acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 80631-151CRYE16 de fecha 28 de noviembre de 2017.-----

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. El predio ubicado en Eje 2 Sur Querétaro número 240, Colonia Roma Norte, entonces Delegación Cuauhtémoc, se constató una obra en proceso conformada por doce niveles de altura (primer nivel de altura y media) con una estructura conformada a base de columnas



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-117-SOT-104 y
acumulado PAOT-2018-3028-SOT-1297**

de concreto y cubierta ligera con perfiles de acero en las losas con un avance aproximado del 80%; sobre dichos tapiales se observa un letrero de obra con datos de la construcción. --

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de investigación se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre); sin embargo, existe acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/A-POL/062/2016, de fecha 14 de octubre de 2016, para la construcción de 37 viviendas en 12 niveles, superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 5,000 m², área mínima libre de 157.19 m² y una área máxima de desplante de 426.31 m² para uso habitacional.-----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 80631-151CRYE16 de fecha 28 de noviembre de 2017; en el cual se señala que para el predio objeto de investigación se permite la construcción de 37 viviendas en 12 niveles, superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 5,000 m², área mínima libre de 157.19 m² y una área máxima de desplante de 426.31 m² para uso habitacional, en el que se acredita la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/A-POL/062/2016 conformado por los predios ubicados en Calle Tomás Alva Edison números 30 y 32, Colonia Tabacalera, Calle Río Pánuco número 62, Calle Río Nilo número 38, Colonia Cuauhtémoc y Eje 2 Sur Querétaro número 240, Colonia Roma Norte, entonces Delegación Cuauhtémoc. -----
4. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial. -----
5. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el predio no se encuentra incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico, ni es colindante a alguna construcción incluida en dicha relación.-----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc; cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" numero 1/06/047/2017, RCUB-040-2017 vigente del 10 de abril de 2017 al 10 de abril de 2020, para la construcción de 37 viviendas en 12 niveles de altura y un sótano con capacidad para 66 cajones, con superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 4,901.23 m², superficie de construcción



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-117-SOT-104 y
acumulado PAOT-2018-3028-SOT-1297**

bajo nivel de banquetta de 556.09 m²; superficie de área libre de 157.19 m², en un predio con superficie de 583.5m²; mismo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 80631-151CRYE16 de fecha 28 de noviembre de 2017.-----

7. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 30 de marzo de 2017, para llevar a cabo el proyecto denominado "Querétaro 240" consistente en la construcción de un edificio de 37 departamentos en 12 niveles de altura y un sótano con capacidad para 66 cajones, con superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 4,901.23 m² y superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 556.09 m².-----

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. -----

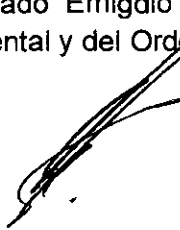
En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

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

SEGUNDO.- 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. -----



JEL/MVS/RMGG

