



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**15 FEB 2017**

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 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, fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2017-128-SOT-53**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 12 de enero 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 fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de demolición y construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Aguascalientes, número 47, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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, 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 (demolición y obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

**1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 29 de septiembre de 2008, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre). Adicionalmente el predio se encuentra dentro del polígono de **Áreas de Conservación Patrimonial**, en el que cualquier intervención requiere de **Dictamen Técnico** emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de **Autorización y/o Visto Bueno** emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----





Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapias de madera, observando una lona plástica que refiere los datos de la Licencia de Construcción Especial para los trabajos de demolición; asimismo, al interior se observaron residuos sólidos (cascajo), así como trabajos de excavación; asimismo, se observó la protección a colindancias de los predios contiguos, con tapias de madera. -----

De las documentales que obran en el expediente se tiene que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo, **Folio No. 9709-151DAAN16D**, de fecha 28 de mayo de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica la zonificación descrita en el primer párrafo de este apartado; así como, la superficie del predio de 237.48 m<sup>2</sup>, superficie máxima de construcción de 569.96 m<sup>2</sup>, y número máximo de viviendas permitidas: 5. -----

Por lo que, esta Subprocuraduría giró oficio al Director Responsable de Obra, Poseedor, Ocupante y/o Propietario del inmueble ubicado en Calle Aguascalientes, número 47, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho convengan, así como presentar los documentos que amparen la legalidad de los trabajos realizados en el predio de mérito. -----

Al respecto, el apoderado legal de la persona moral **MISHO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.**, mediante escrito de fecha 07 de febrero de 2017, presentó las siguientes documentales:

1. **Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio No. 9709-151DAAN16D**, de fecha de expedición 28 de mayo de 2016. -----
2. **Licencia de Construcción Especial para demolición** ingresada a través de la Ventanilla Única Delegacional el día 01 de diciembre de 2016 bajo el folio No. **2204/2016**, autorizada con Licencia No. **6/06/276/2016**, de fecha 13 de diciembre de 2016 y vigencia al 13 de marzo de 2017. -----
3. **Manifestación de Construcción Tipo "B"**, para **Obra Nueva**, inmueble destinado a uso Habitacional Plurifamiliar (5) viviendas, ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional el día 14 de diciembre de 2016, bajo el folio No. **2396/2016**, con registro No. **RCUB-167-2016, 1/06/180/2016**, de fecha 14 de diciembre de 2016 y vigencia al 14 de diciembre de 2018. -----
4. **Memoria Descriptiva de demolición** para el inmueble objeto de investigación, debidamente sellada por la Delegación Cuauhtémoc, se especifican las medidas de protección a colindancias. -----
5. **Memoria Descriptiva de protección a colindancias**, debidamente registrada ante la Delegación Cuauhtémoc. -----
6. **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial**, ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional, con folio número **1657/2016**, de fecha de expedición 14 de septiembre de 2016. -----
7. **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial**, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante Oficio No. SEDUVI/CDGAU/DPCU/3112/2016, de fecha 02 de noviembre de 2016. -----





Al respecto, la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que el inmueble objeto de investigación se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que está sujeta a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. Además, colinda con el número 48 de la Calle Nayarit incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes. ----

Asimismo, informó que emitió "**Dictamen Técnico Favorable en Materia Estrictamente de Conservación Patrimonial**" para la **demolición total** de una **superficie de 273.41 m<sup>2</sup> en dos niveles** y proyecto de **construcción de obra nueva** para un **edificio con 5 departamentos en 3 niveles** (Semisótano, P.B. + 2 niveles), con una altura de 12.06 metros al piso terminado de la azotea **con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 556.94 m<sup>2</sup>**, y una superficie **bajo nivel de banquetta de 234.03 m<sup>2</sup>**, con una capacidad de 9 cajones de estacionamiento. -----

Así también, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el predio objeto de investigación **no está incluido** en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes, de Inmuebles con Valor Artístico; sin embargo es colindante con el inmueble ubicado en la Calle Nayarit número 48, el cual si está incluido en la Relación referida. -----

Asimismo, informó que, **emitió recomendación técnica para eventuales intervenciones mayores** al inmueble objeto de investigación, en las que deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de **protección a colindancias**, especialmente con la construcción ubicada en calle Nayarit, número 48 en la Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc. Lo cual se constató en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría; toda vez que, se observó la protección a colindancias de los predios contiguos, con tapiales de madera.-----

Por otra parte, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que el inmueble objeto de investigación **no se encuentra catalogado**, en virtud de que **no está considerado monumento histórico, no es colindante a monumento histórico y se encuentra fuera del polígono de protección de la Zona de Monumentos Históricos** de la Delegación Cuauhtémoc, decretada y publicada por el Diario Oficial de la Federación el 11 de abril de 1980; asimismo, **no está sujeto a la jurisdicción y competencia** de dicho Instituto. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que para el predio objeto de investigación cuenta con las siguientes documentales: -----

1. **Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio No. 9709-151DAAN16D**, de fecha de expedición 28 de mayo de 2016. -----
2. **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial**, ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional, con folio número **1657/2016**, de fecha de expedición 14 de septiembre de 2016. -----
3. **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial**, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante Oficio No. SEDUVI/CDGAU/DPCU/3112/2016, de fecha 02 de noviembre de 2016. -----





4. **Declaratoria de Cumplimiento Ambiental**, con folio número **1913-CDA**, de fecha 23 de noviembre de 2016. -----
5. **Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes**, con oficio No. **2763-C-1607**, de fecha 01 de diciembre de 2016. -----
6. **Licencia de Construcción Especial para demolición** ingresada a través de la Ventanilla Única Delegacional el día 01 de diciembre de 2016 bajo el folio No. **2204/2016**, autorizada con Licencia No. **6/06/276/2016**, de fecha 13 de diciembre de 2016 y vigencia al 13 de marzo de 2017. -----
7. **Manifestación de Construcción Tipo "B"**, para **Obra Nueva**, inmueble destinado a uso Habitacional Plurifamiliar (5) viviendas, ingresada a través de Ventanilla Púnica Delegacional el día 14 de diciembre de 2016, bajo el folio No. **2396/2016**, con registro No. **RCUB-167-2016, 1/06/180/2016**, de fecha 14 de diciembre de 2016 y vigencia al 14 de diciembre de 2018, para la edificación de 5 departamentos en 3 niveles, en una superficie total por construir de 790.97 m<sup>2</sup>, de los cuales se distribuyen en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 556.94 m<sup>2</sup>, y una superficie bajo nivel de banquetta de 234.03 m<sup>2</sup>, y área libre de 53.95 (22.74%). -----

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción (demolición y obra nueva). Sin respuesta. -----

En conclusión, los trabajos de **demolición total** en una **superficie de 273.41 m<sup>2</sup> en dos niveles**, en el predio objeto de investigación, contaron con **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial**, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con la **Licencia de Construcción Especial** para demolición No. **6/06/276/2016**, de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y, 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial**, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Manifestación de Construcción Tipo "B", con registro No. **RCUB-167-2016, 1/06/180/2016**, la cual corresponde al aprovechamiento señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, **Folio No. 9709-151DAAN16D**; por lo que hasta al momento de la emisión de la presente resolución, el proyecto se adecúa a la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación para el inmueble ubicado en Calle Aguascalientes, número 47, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado, en la Manifestación de Construcción "Tipo B" **RCUB-167-2016, 1/06/180/2016**, de conformidad con el artículo 65 del Título Cuarto Capítulo IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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

PAOT  
128  
53



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 Aguascalientes, número 47, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 29 de septiembre de 2008, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre). Adicionalmente el predio se encuentra dentro del polígono de **Áreas de Conservación Patrimonial**, en el que cualquier intervención requiere de **Dictamen Técnico** emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de **Autorización y/o Visto Bueno** emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

El predio objeto de investigación cuenta con Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo, **Folio No. 9709-151DAAN16D**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica la zonificación descrita en el párrafo anterior; así como, la superficie del predio de 237.48 m<sup>2</sup>, superficie máxima de construcción de 569.96 m<sup>2</sup>, y número máximo de viviendas permitidas: 5. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de madera, observando una lona plástica que refiere los datos de la Licencia de Construcción Especial para los trabajos de demolición; asimismo, al interior se observaron residuos sólidos (cascajo), así como trabajos de excavación; asimismo, se observó la protección a colindancias de los predios contiguos, con tapiales de madera. -----
3. Los trabajos de **demolición total** en una **superficie de 273.41 m<sup>2</sup> en dos niveles**, contaron con **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial**, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con la **Licencia de Construcción Especial** para demolición **No. 6/06/276/2016**, de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y, 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial**, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Manifestación de Construcción Tipo "B", con registro **No. RCUB-167-2016, 1/06/180/2016**, la cual corresponde al aprovechamiento señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, **Folio No. 9709-151DAAN16D**; por lo que hasta al momento de la emisión de la presente resolución, el proyecto se adecuaba a la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc -----
5. Para los trabajos de construcción (demolición y obra nueva), la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, **emitió recomendación técnica para eventuales intervenciones mayores** al inmueble objeto de investigación, en las que deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo -----





urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de **protección a colindancias**, especialmente con la construcción ubicada en calle Nayarit, número 48 en la Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc. Lo cual se constató en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría; toda vez que, se observaron tapiales de madera alrededor de los predios colindantes. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación para el inmueble ubicado en Calle Aguascalientes, número 47, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado, en la Manifestación de Construcción "Tipo B" **RCUB-167-2016, 1/06/180/2016**, de conformidad con el artículo 65 del Título Cuarto Capítulo IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMIG/IGP/ALOB