

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 OCT 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 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-2017-2240-SOT-927 acumulado PAOT-2017-3383-SOT-1361, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de julio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y en materia de construcción (demolición y obra nueva) en el predio en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de julio de 2017.-----

Con fecha 26 de octubre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitud de información, 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 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y en materia de construcción (obra nueva), como son el Reglamento de Construcciones, Ley de desarrollo Urbano y su Reglamento, todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano

A) (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se observaron trabajos de remodelación de un inmueble existente de dos



niveles con locales comerciales en planta baja, con características de conservación patrimonial y en la parte posterior (noroeste) de dicho inmueble trabajos de construcción de una obra nueva consistente en un nivel altura, los cuales contaban con letrero de obra correspondiente.-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

En ese sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, y/o Director responsable de Obra del predio objeto de la denuncia, a efecto de que presentara Certificado de Uso del Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite el uso de suelo ejercido, por lo que una persona que se ostentó como copropietario presentó entre otras documentales copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 1479-151SARO17D de fecha de expedición 19 de enero del 2017, el cual se traduce en lo siguiente: -----

Zonificación	Sup. de predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niv	Número de viviendas
		m ²	%	m ²	%			
H3/20/M	760.70	152.04	20	608.66	80	1,825.98	3	15

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Entidad en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 1479-151SARO17D de fecha de expedición 19 de enero del 2017, lo que se apega a la zonificación aplícale al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

B) Área de conservación patrimonial)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se desprende que a predio objeto de la denuncia le aplica la Norma de Actuación número 4 aplicable en áreas de conservación patrimonial; por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados; Asimismo dicho predio se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción que se realizan en los inmuebles de referencia, por lo que una persona que se ostentó como copropietario presentó entre otras documentales copia simple del Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/885/2017 de fecha 6 de marzo de 2017 emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que revalida al Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2945/2017 de fecha 19 de noviembre de 2015, para llevar acabo la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior para 15 viviendas, así como copia simple del visto bueno con número de oficio 0208-C/0113 de fecha 31 de enero de 2017 emitido por la



Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes que otorga prorroga al Visto Bueno con número de oficio 0023-C/0014 de fecha 11 de enero de 2016 para la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior para 15 viviendas.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2945/2017 de fecha 19 de noviembre de 2015, para llevar acabo la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior para 15 viviendas.-----

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes cuenta para el predio ubicado en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc con Visto Bueno con número de oficio 0023-C/0014 de fecha 11 de enero de 2016 para la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior (noroeste) para 15 viviendas.-----

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el predio ubicado en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía de Cuauhtémoc cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2945/2017 de fecha 19 de noviembre de 2015, y Visto Bueno Visto Bueno con número de oficio 0023-C/0014 de fecha 11 de enero de 2016 para la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior (noroeste) para 15 viviendas.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se observaron trabajos de remodelación de un inmueble existente de dos niveles con locales comerciales en planta baja, con características de conservación patrimonial y en la parte posterior (noroeste) de dicho inmueble trabajos de construcción de una obra nueva consistente en un nivel altura, los cuales contaban con letrero de obra correspondiente.-----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción que se realizan en los inmuebles de referencia, por lo que una persona que se ostentó como copropietario presentó entre otras documentales copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2228/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015, y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1210/2017, con registro RCUB-082-2017 1/06/093/2017 de fecha 10 de julio de 2017 con vigencia al 10 de julio de 2020.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, cuenta para el predio objeto de la denuncia con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1210/2017, con registro RCUB-082-2017 1/06/093/2017 de fecha 10 de julio de 2017 con vigencia al 10 de julio de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 1479-151SARO17D de fecha de expedición 19 de enero del 2017, lo cual se describe de la siguiente manera: -----

	PDDU Cuauhtémoc	Certificado 1479-151SARO17D	RMC RCUB-082-2017 1/06/093/2017
Zonificación	H3/3/20/M	H3/3/20/M	H3/3/20/M
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	760.70m ²	760.70m ²	750 m ²
Niveles	3	3	3
Superficie libre	152.04m ² (20%)	152.04 m ² (20%)	161.14 m ² (21.92%)
Superficie de desplante	608.66m ² (80%)	608.66 (70%)	585.59 m ² (78.08%)
Superficie máxima de construcción	1,825.98 m ² *s.n.b.	1,825.98 m ² *s.n.b.	1,306.30 m ² *s.n.b.
Viviendas	15	15	15

*superficie de construcción sobre nivel de baqueta

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el predio ubicado en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1210/2017, con registro RCUB-082-2017 1/06/093/2017 de fecha 10 de julio de 2017 con vigencia al 10 de julio de 2020, para un proyecto de 15 viviendas en 3 niveles en superficie de terreno de 750 m², superficie máxima de construcción de 1,306.30 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante 585.59 m², área libre de 161.14 m², lo que se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 1479-151SARO17D de fecha de expedición 19 de enero del 2017.

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 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. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se observaron trabajos de remodelación de un inmueble existente de dos niveles con locales comerciales en planta baja, con características de conservación patrimonial y en la parte posterior (noroeste) de dicho inmueble trabajos de construcción de una obra nueva consistente en un nivel altura, los cuales contaban con letrero de obra correspondiente.---
2. De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y le aplica la Norma de Actuación número 4 aplicable en áreas de conservación patrimonial; por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los



trabajos realizados. Dicho predio se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

3. Mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, esta Subprocuraduría exhortó al propietario, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción que se realizan en los inmuebles de referencia, por lo que una persona que se ostentó como copropietario presentó entre otras documentales copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 1479-151SARO17D de fecha de expedición 19 de enero del 2017, Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/885/2017 de fecha 6 de marzo de 2017 emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que revalida al Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2945/2017 de fecha 19 de noviembre de 2015, para llevar acabo la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior para 15 viviendas, así como copia simple del visto bueno con número de oficio 0208-C/0113 de fecha 31 de enero de 2017 emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes que otorga prorroga al Visto Bueno con número de oficio 0023-C/0014 de fecha 11 de enero de 2016 para la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior para 15 viviendas, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2228/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015, y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1210/2017, con registro RCUB-082-2017 1/06/093/2017 de fecha 10 de julio de 2017 con vigencia al 10 de julio de 2020.--
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2945/2017 de fecha 19 de noviembre de 2015, para llevar acabo la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior (noroeste) para 15 viviendas.-----
5. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes cuenta para el predio ubicado en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc con Visto Bueno con número de oficio 0023-C/0014 de fecha 11 de enero de 2016 para la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada y la construcción de una obra nueva de 3 niveles en la parte posterior (noroeste) para 15 viviendas.-----
6. La entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta para el predio ubicado en Pachuca número 27, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1210/2017, con registro RCUB-082-2017 1/06/093/2017 de fecha 10 de julio de 2017 con vigencia al 10 de julio de 2020, para un proyecto de 15 viviendas en 3 niveles en superficie de terreno de 750 m², superficie máxima de construcción de 1,306.30 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante 585.59 m², área libre de 161.14 m², lo que se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 1479-151SARO17D de fecha de expedición 19 de enero del 2017.-----

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.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciadas. -----

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. -----



JELN/MBQ/BOP

