

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 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 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-2017-125-SOT-50 y acumulados PAOT-2017-134-SOT-56, PAOT-2017-177-SOT-77, PAOT-2017-478-SOT-196, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 y 16 de enero y 17 de febrero de 2017, cuatro 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), que se realizan en el predio ubicado en calle Aguascalientes número 51, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 16, 17 y 24 de enero y 22 de febrero de 2017, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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. -----

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 y construcción (obra nueva), como son: el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% de área libre, densidad "M" media: una vivienda a cada 50 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención deberá contar con el dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos, se constataron trabajos de construcción de un inmueble de 7 niveles, en etapa de acabados; mismo que actualmente se encuentra concluido y habitado. -----

Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha de recibido en esta Procuraduría, el 26 de enero de 2017, quien se ostentó como apoderado legal del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4561-151ESPA16, de fecha 04 de febrero de 2016, que contiene el acuerdo por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado, conformado por los predios ubicados en las calles Tomás Alva Edison número 101, Colonia Tabacalera; Aguascalientes número 51 y Tehuantepec número 209, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; en el cual se autorizó para el predio ubicado en Aguascalientes número 51, la zonificación y uso de suelo **Habitacional Mixto, 7 niveles, 1,444.59 m² S.N.B., superficie de desplante 195.81 m², área libre 51.99 m², para la construcción de 15 viviendas** relocalizadas del predio de Tomás Alva Edison.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 856, de fecha de expedición 27 de mayo de 2015.

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0252/2017, de fecha 24 de enero de 2017, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0451/2016, de fecha 24 de febrero de 2016, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición de una superficie de 332.00 m² en dos niveles y proyecto de obra nueva para 15 departamentos en 7 niveles (Semisótano+P.B.+6 niveles) con una altura de 19.80 metros de piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,444.59 m² y una superficie bajo nivel de banqueteta para estacionamiento 232.29 m². -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar el Dictamen por el que se autoriza el Polígono de actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado; dicha Dirección General, informó que emitió dictamen número SEDUVI/DGDAU/D-POL/091/2015, de fecha 15 de diciembre de 2015, en el que autoriza la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado en los predios ubicados Tomás Alva Edison número 101, Colonia Tabacalera; Aguascalientes número 51 y Eje 4 Sur Tehuantepec número 209, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, mediante la relocalización de los usos y destinos, que se representa en la siguiente tabla: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

Predio	Área Libre Mínima	Área de Desplante	Niveles	Densidad	Superficie Máxima de Construcción	Usos de Suelo
Tomás Alva Édison número 101	81.49 m ² (32.47%)	169.51 m ² (67.53%)	8	Hasta 12 viviendas (5 y 7 viviendas relocalizadas de los predios Aguascalientes 51 y Eje 4 Sur Tehuantepec número 209 respectivamente)	1,423.10 m ² S.N.B.	Habitacional
					233.10m ² S.N.B.	Habitacional Mixto
Aguascalientes número 51	51.99 m ² (20.98%)	195.81 m ² (79.02%)	7	Hasta 15 viviendas (relocalizadas del predio Tomás Alva Edison número 101)	1,444.59 m ² S.N.B.	Habitacional Mixto
Eje 4 Sur Tehuantepec número 209	70.64 m ² (20.47%)	274.52 m ² (79.53%)	7	Hasta 18 viviendas (relocalizadas del predio Tomás Alva Edison número 101)	1,936.71 m ² S.N.B.	Habitacional Mixto

Respecto del polígono de actuación, es importante realizar ciertas precisiones: -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, apartado 6.2 Instrumentos de Ejecución, el cual retoma las disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, los polígonos de actuación son instrumentos de ejecución de fomento del citado Programa que buscan garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, los cuales se podrán constituir en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones, y **son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo**, para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento. -----

Como instrumento de fomento, los polígonos de actuación tienen como finalidad cumplir la Imagen Objetivo y las estrategias planeadas en el Programa, siendo una de ellas mejorar las condiciones de vida de la población residente, revertir la pérdida de la función habitacional mediante la consolidación de las distintas áreas de la ciudad de acuerdo con su vocación y miras a un Desarrollo Sustentable, donde los usos y niveles permitidos cuenten con la debida factibilidad de servicios y de equipamiento urbano, así como la redensificación de las zonas mediante la generación de incentivos para la participación privada en programas urbanos y generar recursos para los mismos. -----

Lo anterior cobra relevancia si se considera que el mismo Programa Delegacional establece que los polígonos de actuación serán susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y de desarrollo, es decir, que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados que pueden captar población adicional mediante la redensificación del suelo (apartado 4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc), las cuales se encuentran delimitadas en el apartado 4.2 Delimitación de Áreas de Actuación de dicho Instrumento. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

Ahora bien, técnicamente, de conformidad con los artículo 3 fracción XXII y 76 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, un polígono de actuación es una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

Así mismo, es una forma de ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano a cargo de las autoridades competentes, en la que para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en la misma Ley y su Reglamento. -----

En este sentido, los polígonos de actuación se pueden constituir por un predio o dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; **y por dos o más predios no colindantes**, en cuyo caso **deberán ser autorizados por la Secretaría**, por medio de un dictamen. -----

Es decir, a través de un polígono de actuación se transfiere la potencialidad de desarrollo urbano y el uso de suelo dentro del mismo predio, tratándose de un polígono conformado por un solo predio, en otros casos de un predio a otro, en tratándose de dos o más predios, con la restricción de no rebasar la superficie máxima de construcción permitida. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en el acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación se determinará el sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono y los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano. -----

Ahora bien, al realizar el análisis del Dictamen número SEDUVI/DGDAU/D-POL/091/2015, mediante el cual se constituyó el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, se desprende lo siguiente:

- Que los 3 predios que lo conforman no son colindantes. -----
- El intercambio de potencialidad y la relocalización de usos y destinos en el polígono de actuación consistió en: -----
 - a) Relocalizar **15 viviendas** (1,444.59 m²) y el uso del suelo **Habitacional Mixto** perteneciente al predio Tomás Alva Edison número 101, **hacia el predio de Aguascalientes número 51**, así como **18 viviendas** (1,936.71 m²) y el uso del suelo **Habitacional Mixto** perteneciente al predio Tomás Alva Edison número 101, **hacia el predio Tehuantepec número 209**, tal y como se representa en la siguiente imagen: Ver imagen 1. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

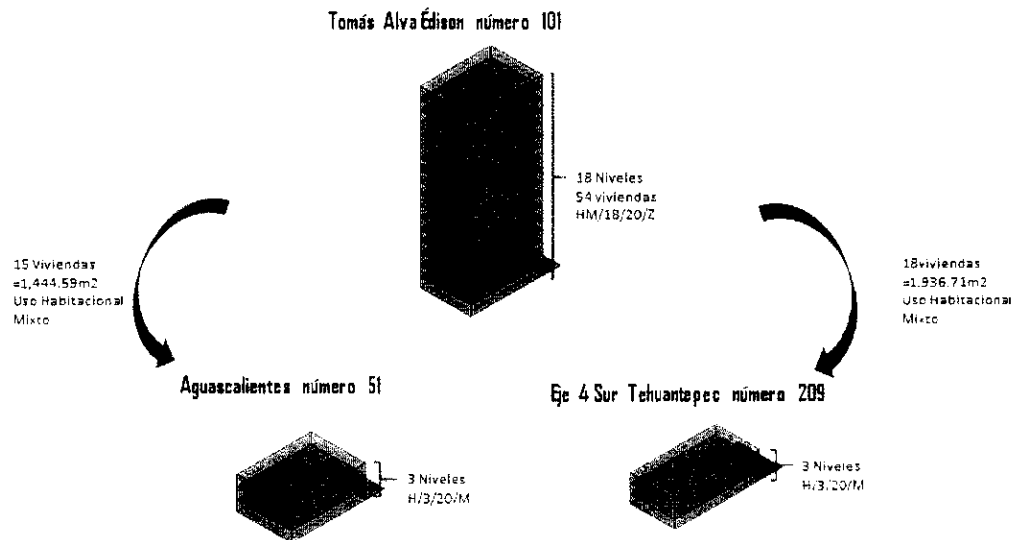


Imagen 1. Se muestra las zonificaciones permitidas para cada predio, así como la relocalización de las viviendas y superficies del inmueble Tomás Alva Edison a los predios de Tehuantepec número 209 y Aguascalientes 51

- b) Relocalizar **5 viviendas** (594.72 m²) y el uso de suelo **Habitacional** del predio de Aguascalientes número 51 hacia el predio Tomás Alva Edison número 101, se disminuye el área de desplante a 195.81 m² y se aumenta el área libre a 51.99 m². Asimismo, el predio de Tehuantepec número 209 relocaliza **5 viviendas** (594.72 m²) y el uso **Habitacional**, hacia el predio Tomás Alva Edison número 101, tal y como se representa en la siguiente imagen: Ver imagen 2. -----

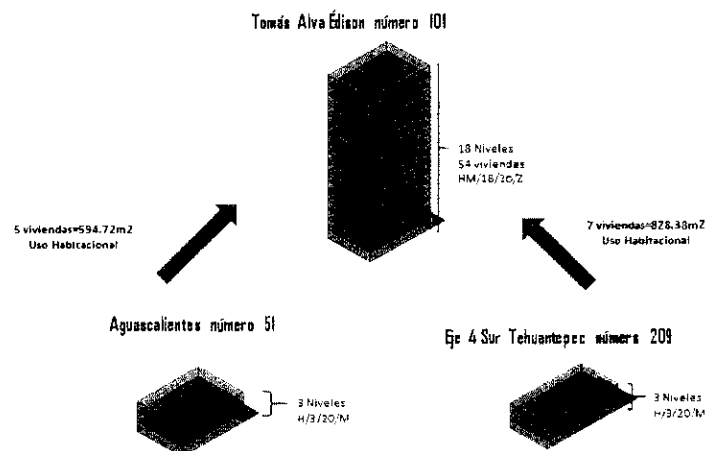


Imagen 2. Se muestra la relocalización de las viviendas y superficies de Aguascalientes y Tehuantepec hacia el predio de Tomás Alva Edison.



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

- El polígono resultante generó en Aguascalientes número 51 un cambio de uso de suelo de Habitacional (que permite usos que no altere la vocación habitacional, acorde a la Colonia Roma Sur) a Habitacional Mixto (que permite mezcla de usos de suelo entre servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante) y el aumento de densidad e intensidad de 5 viviendas en 3 niveles a 15 viviendas en 7 niveles, lo cual se visualiza de la siguiente manera: Ver imagen 3.: -----

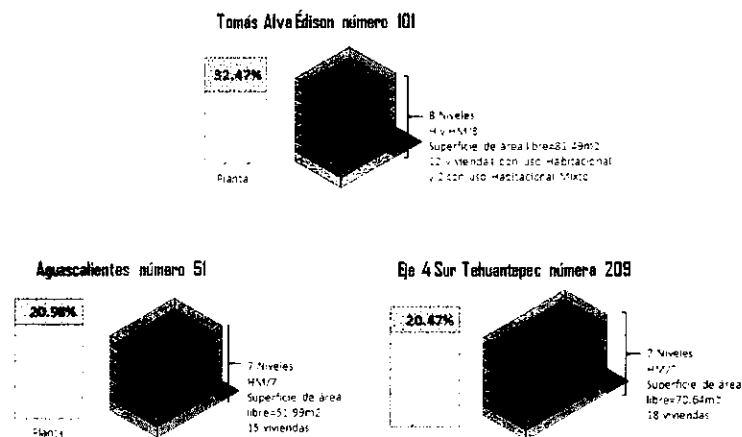


Imagen 3. Se muestra el resultado de las zonificaciones con la aplicación del polígono de actuación.

- Aún y cuando en el Considerando VII del Dictamen se establece que con la constitución de dicho polígono se cumple con los objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Programa Delegacional en Cuauhtémoc al redensificar y aprovechar la infraestructura de la zona en donde se ubican los predios que lo conforman (Colonias Roma Sur y Tabacalera); lo cierto es que la colonia Roma Sur, no se encuentra dentro de las áreas de actuación establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc con Potencial de Reciclamiento y/o Potencial de Desarrollo, susceptible de aplicación de los polígonos para el cumplimiento de los objetivos referidos. -----
- La constitución del polígono de actuación investigado incumple con la Imagen Objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc respecto a *"Desalentar el aumento de alturas en los edificios al interior de las colonias y promover el incremento de ellas en predios con frente a vías principales"* y el Objetivo Particular de la Estrategia del Desarrollo Urbano del mismo Programa relacionado con *"Desalentar la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales en zonas donde predomina la vivienda, fomentando la creación de usos complementarios a ésta"*, al incrementar el número de niveles de 4 a 7 y al cambiar el uso de Habitacional a Habitacional Mixto.

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

Ahora bien, el proyecto autorizado en el polígono debe cumplir con la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", la cual establece que la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación (actualmente Alcaldía) para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta, asimismo ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle, en el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación: -----

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

Asimismo, todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con respecto a patios de iluminación y ventilación, se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos, así como de acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. -----

Para el caso que nos ocupa, del cálculo para la obtención de la altura de acuerdo a la Norma de Ordenación General número 7, se obtuvo una altura de 42.40 metros; al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos, en el que se realizó la medición de la altura del inmueble de 7 niveles, la cual cuenta con 26.80 metros.-----

De acuerdo a lo establecido a la Norma de Ordenación General número 7, el inmueble cumple con la altura ya que no rebasa la altura establecida de 42.40 metros; sin embargo, no se observa con el cumplimiento del 15% de la restricción mínima en la colindancia posterior del predio, toda vez que el inmueble se desplanta en toda la superficie del predio, tal y como se muestra en la siguiente representación gráfica que se elaboró de los planos anexos al Registro de Manifestación de Construcción. Ver imagen 4.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

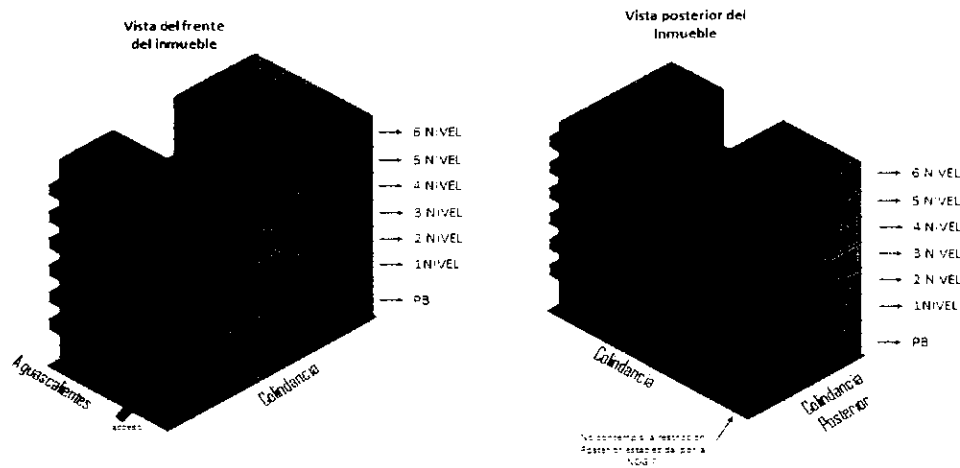


Imagen 4. Vista del inmueble terminado, de acuerdo a los planos presentados por el desarrollador

Es importante señalar que durante la investigación se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar los criterios y análisis técnicos en los que se sustentó la relocalización de los usos y redistribución de superficies, que permitió el incremento del número de niveles, el intercambio de densidades (número de viviendas) y usos de suelo, entre los predios de Tomás Alva Edison número 101, Colonia Tabacalera; Aguascalientes número 51 y Tehuantepec número 209, ambos de la Colonia Roma Sur, en la Alcaldía Cuauhtémoc, para la constitución del polígono de actuación mediante el Sistema de Actuación Privado; sin que a la fecha del presente instrumento se tenga respuesta. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie total de construcción y porcentaje de área libre); dicha Coordinación informó que el 13 de enero de 2017, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo número INVEADF/OV/DUYUS/154/2017. -----

En conclusión, el proyecto autorizado en el polígono de actuación no es acorde con la Imagen Objetivo ni el Objetivo Particular de las Estrategias del Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al realizarse en predios que no se ubican en las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento, así como al incrementar el número de niveles en Aguascalientes 51, predio ubicado al interior de la Colonia Roma Sur, y al incentivar la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales en zonas donde predomina la vivienda, al cambiarle el uso de suelo a Habitacional Mixto, lo que se materializa en un cambio de uso de suelo y no se cumple con el intercambio de potencialidad ni relocalización de usos y destinos, objeto para el cual fue constituido el citado polígono y conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----



Integrante del Comité de Ordenamiento Territorial de la CDMX
Integrante del Comité de Ordenamiento Territorial de la CDMX

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
COORDINACIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación de la Ciudad de México, emitir la resolución que conforme a derecho corresponda en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/154/2017, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 7 niveles en obra negra, con un cubo de escaleras o elevador en la azotea, delimitado por tapias de madera sobre el cual se encuentra colocado el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-030-2016; en el último reconocimiento de hechos, se observó que el inmueble se encuentra terminado y habitado. -----

Al respecto, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; en ese sentido, mediante escrito de fecha 26 de enero de 2017, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de lo siguiente -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 0000639 número 1/06/035/2016 RCUB-030-2016, vigencia del 13 de abril de 2016 al 13 de abril de 2019. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica -----

Esta Unidad Administrativa, solicitó a la entonces 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), en el predio objeto de denuncia, quien envió copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número RCUB-030-2016 1/06/035/2016, vigencia del 13 de abril de 2016 al 13 de abril de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4561-151ESPA16, de fecha 04 de febrero de 2016, que contiene el acuerdo por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 856, de fecha de expedición 27 de mayo de 2015. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0451/2016, de fecha 24 de enero de 2016. -----

En conclusión, los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCUB-030-2016 1/06/035/2016, para la edificación de un inmueble de **15 viviendas en 07 niveles**, superficie del predio **247.80 m²**, **superficie total por construir 1,676.88 m² (superficie sobre nivel de banqueta 1,444.59 m² y superficie bajo nivel de banqueta 232.29 m²)** y superficie de área libre de **51.99 m² (20.98%)**. Así mismo, de la revisión de los planos y memoria descriptiva se observa que el proyecto se



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

apega a la zonificación establecida por la constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDAU/D-POL/091/2015, por cuanto hace a la altura de niveles, viviendas y porcentaje de área libre; no obstante, no cuenta con la restricción en la colindancia posterior establecida en la Norma General de Ordenación número 7, tal y como se refirió en el apartado anterior de la presente resolución administrativa. -----

En todo caso, al encontrarse actualmente habitado el inmueble, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, debió constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B Tipo "B" folio 0000639 número 1/06/035/2016 RCUB-030-2016, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. Al predio ubicado en calle Aguascalientes número 51, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M" media, una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), adicionalmente se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la norma de actuación número 4 de Áreas de Actuación, en el que cualquier intervención requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que se llevaron a cabo trabajos de construcción de un inmueble de 7 niveles; exhibía manifestación de construcción Tipo "B" número RCUB-179-2016 1/06/194/2016, vigencia del 16 de diciembre de 2016 al 16 de diciembre de 2019; en el último reconocimiento de hechos se observó que el inmueble se encuentra terminado y habitado.-----
3. El proyecto investigado cuenta con Dictamen para la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDAU/D-POL/091/2015, para los predios ubicados en calles Tomás Alva Edison número 101, Colonia Tabacalera; Aguascalientes número 51 y Tehuantepec número 209, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc. El objetivo de dicho Polígono de Actuación fue trasladar 15 viviendas (1,444.59 m²) y el uso del suelo Habitacional Mixto perteneciente al predio ubicado en Tomás Alva Edison número 101, hacia el predio de Aguascalientes número 51, así como 5 viviendas (594.72 m²) y el uso de suelo Habitacional del predio de Aguascalientes número 51 hacia el predio Tomás Alva Edison número 101. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

4. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **4561-151ESPA16**, de fecha de expedición 04 de febrero de 2016, que certifica la constitución del Polígono de Actuación referido, con base en el cual al predio de Aguascalientes número 51 le corresponde la zonificación **Habitacional Mixto, 7 niveles, 1,444.59 m² S.N.B., superficie de desplante 195.81 m², área libre 51.99 m², para la construcción de 15 viviendas.** -----
5. Cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, para llevar a cabo la demolición de una superficie de 332.00 m² en dos niveles y proyecto de obra nueva para 15 departamentos en 7 niveles.
6. El proyecto autorizado en el polígono de actuación incumple con la Imagen Objetivo y el Objetivo Particular de las Estrategias del Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al realizarse en predios que no se ubican en las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento (áreas de actuación con potencial de desarrollo y reciclamiento), así como al incrementar el número de niveles en Aguascalientes 51, predio ubicado al interior de la Colonia Roma Sur, y al incentivar la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales en zonas donde predomina la vivienda, al cambiarle el uso de suelo de Habitacional a Habitacional Mixto; asimismo, no cumple con la restricción de la colindancia posterior que establece la Norma de Ordenación General número 7. -----
7. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación de la Ciudad de México, emitir la resolución que conforme a derecho corresponda en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/154/2017, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
8. Cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCUB-030-2016 1/06/035/2016, para la edificación de un inmueble de **15 viviendas en 07 niveles**, superficie del predio **247.80 m², superficie total por construir 1,676.88 m² (superficie sobre nivel de banquetta 1,444.59 m² y superficie bajo nivel de banquetta 232.29 m²)** y superficie de área libre de **51.99 m² (20.98%).** -----
9. De la revisión de los planos y memoria descriptiva se observa que el proyecto se apega a la zonificación establecida por la constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDAU/D-POL/091/2015, por cuanto hace a la altura de niveles, viviendas y porcentaje de área libre. -----
10. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio 0000639 número 1/06/035/2016 RCUB-030-2016, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-125-SOT-50 Y
ACUMULADOS PAOT-2017-134-SOT-56,
PAOT-2017-177-SOT-77,
PAOT-2017-478-SOT-196**

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: -----

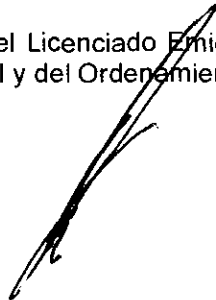
RESUELVE-----

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, a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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 el Licenciado Enigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/WPB/IHG

