



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3108-SOT-1215

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 NOV 2019

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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3108-SOT-1215 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 26 de julio de 2019, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (niveles y densidad), construcción (obra nueva), protección civil (riesgo) y en materia de factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Calle Héroes número 74, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2019. -----

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 en materia de desarrollo urbano (niveles y densidad), construcción (obra nueva), protección civil (riesgo) y en materia de factibilidad de servicios como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México, 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 (niveles y densidad), construcción (obra nueva) y riesgo**

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se desprende que al predio ubicado en Calle Héroes número 74, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación CB 4/20/Z (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Adicionalmente, el predio referido se ubica en Área de Conservación Patrimonial de conformidad con el citado Programa Parcial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble totalmente construido de 3 niveles, al interior se observaron trabajos de obra, costales con cascajo y polines. Al exterior del inmueble no se constata letrero con información de la obra. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3108-SOT-1215

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, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes por lo que quien se ostentó como propietario del inmueble, entregó copia simple del Acuse de solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, memoria descriptiva donde se señala que se realizará cambio de aplanados, pisos, pintura, excavación para colocación de cisterna, **reforzamiento de estructura por daños causados en el sismo de septiembre de 2017**, acondicionamiento de planta baja para estacionamiento por lo que **se pretende demoler los muros de la fachada para accesos**, demolición de algunos muros interiores para ampliar espacios, así como acondicionar en la azotea para un nuevo departamento, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 50324-151CEBE19D con fecha de expedición 04 de octubre de 2019, mismo que confirma la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, solicitud de Dictamen para intervención en inmueble en área de conservación patrimonial en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación citada en el primer párrafo, se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, así como si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico para la llevar a cabo actividades de intervención, y construcción (remodelación) en el inmueble de interés, en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia del mismo, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta de dicha autoridad. -----

En el mismo sentido se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación se encuentra catalogada, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección así como si emitió Visto Bueno para realizar actividades de construcción (ampliación) en el inmueble objeto de denuncia, y en su caso, informe las características de los trabajos, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta de dicha autoridad. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, Registro de Manifestación de Construcción, Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y memoria descriptiva del proyecto a ejecutarse), Proyecto de protección a colindancias, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que sirvió para el citado registro, sin que a la fecha se haya recibido respuesta de dicha autoridad. -----

En razón de todo lo antes mencionado y considerando que la propietaria del inmueble investigado, señaló en primera instancia que los trabajos que se realizan al interior del mismo corresponden a modificaciones estructurales, se requiere Registro de Manifestación de Construcción, documental que no fue aportada, por lo que se solicitó a la Dirección de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (remodelación) en el predio objeto de la denuncia, e imponer las medidas y sanciones procedentes, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta de dicha autoridad. -----

Por lo que, corresponde a la Dirección de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en materia de construcción, por lo que respecta a los trabajos de obra en el inmueble objeto de denuncia, ya que estos requieren Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo de las documentales con las que se cuentan en la presente investigación, no se da cuenta de la existencia de la misma. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3108-SOT-1215**

Por lo que respecta a la materia de protección civil, es importante señalar que en palabras de la misma propietaria el inmueble investigado **sufrió daños estructurales**, sin embargo de las mismas manifestaciones se señala que se realizarán trabajos **reforzamiento de estructura por daños causados en el sismo de septiembre de 2017** y acondicionamiento de planta baja para estacionamiento por lo que **se pretende demoler los muros de la fachada para accesos**, que como ha sido señalado no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y en consecuencia no cuenta con la responsiva de un Director Responsable de Obra, por lo que corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar evaluación de riesgo respecto de los trabajos que se realizan en el inmueble y en su caso emitir las medidas aplicables, a fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes, en términos de lo dispuesto en los artículos 16 fracción VI, 56 fracción II, 57 fracción I, 147, 148 y 203 de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, respecto de la densidad, esta queda determinada por el proyecto, de acuerdo a la literal Z en la zonificación aplicable al predio de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, esto se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción ( $321.88\text{m}^2$ ) entre la superficie definida por el proyecto ( $45\text{m}^2$ ), lo cual resulta en 7, sin embargo de las documentales que se entregaron en esta Subprocuraduría se desprende que las viviendas señaladas en la memoria descriptiva es de 4. -----

Como ya ha sido mencionado el inmueble investigado, se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que los trabajos de construcción, deben contar con Dictamen Técnico y/o Visto Bueno, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente, sin embargo la persona propietaria del inmueble no aportó ningún medio probatorio, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de conservación patrimonial y en su caso imponer las medidas y sanciones procedentes. -----

En relación con la factibilidad de servicios, no es necesario ya que se trata de un inmueble existente y con conexión ya ejecutada a la red hidrosanitaria. Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, se requiere contar con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hídricos, previo al otorgamiento de la Licencia de Construcción (actualmente Registro de Manifestación de Construcción), por lo que al no contar con Registro de Manifestación de Construcción, se desconoce si existirá un incremento al número de viviendas o no. -----

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. De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se desprende que al predio ubicado en Calle Héroes número 74, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación CB 4/20/Z (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----
2. Adicionalmente, el predio referido se ubica en Área de Conservación Patrimonial de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Polanco contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo no se encuentra incluido en la "Relación de Inmuebles con Valor Artístico" y no es colindante con algún inmueble incluido en la referida relación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3108-SOT-1215

3. De las constancias que obran en el expediente de mérito, no se cuenta con Dictamen Técnico y/o Visto Bueno, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente. -----
4. Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), a efecto de que los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de denuncia, particularmente por lo que respecta a número de viviendas permitidas, se apeguen a la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así como que los trabajos cuenten con Dictamen Técnico y/o Visto Bueno, para las actividades de obra en el inmueble objeto de denuncia. -----
5. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble totalmente construido de 3 niveles, al interior se observaron trabajos de obra, costales con cascajo y polines. Al exterior del inmueble no se constata letrero con información de la obra. -----
6. De acuerdo a lo manifestado por la persona interesada, los trabajos que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, requieren Registro de Manifestación de Construcción, sin que dicha situación se actualice. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en materia de construcción, por lo que respecta a los trabajos de obra en el inmueble objeto de denuncia, ya que estos requieren Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo de las documentales con las que se cuentan en la presente investigación, no se da cuenta de la existencia de la misma. -----
8. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar evaluación de riesgo respecto de los trabajos que se realizan en el inmueble y en su caso emitir las medidas aplicables, a fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes, en términos de lo dispuesto en los artículos 16 fracción VI, 56 fracción II, 57 fracción I, 147, 148 y 203 de la Ley del Sistema de Protección Civil de 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 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 la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno, a la Dirección de Protección Civil ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/RAGT/GCER

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13621

Página 4 de 4