

**Expediente: PAOT-2017-1489-SOT-629
y acumulado PAOT-2017-1653-SOT-691**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 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: PAOT-2017-1489-SOT-629 y acumulado PAOT-2017-1653-SOT-691, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de mayo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) por las actividades que se realizan en Calle Nayarit número 40, Colonia Roma Sur, entonces Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de mayo de 2017. -----

Con fecha 1° de junio 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) en el inmueble ubicado en Calle Nayarit número 40, Colonia Roma Sur, entonces Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de junio 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 la materia de construcción como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcción ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----

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

1.- En materia de construcción (demolición)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio investigado, se constató una edificación preexistente con 2 niveles de altura parcialmente demolida sin



exhibir letrero que indicará datos de la obra; y en la última diligencia se apreció una obra nueva con un semisótano y 3 niveles de altura. -----

La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de referencia se encuentra en Área de Conservación Patrimonial conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación, por lo que emitió dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 408.6 m² en dos niveles y para proyecto de construcción de obra nueva de 5 departamentos en 3 niveles. -----

Por su parte el Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el inmueble ubicado en Calle Nayarit número 40, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto, sin embargo colinda con el inmueble ubicado en Calle Aguascalientes número 39 de la misma colonia y delegación, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico y no emitió visto bueno para llevar actividades de demolición en el inmueble de interés. -----

En este sentido, con motivo del requerimiento realizado a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Cuauhtémoc, respecto a realizar las acciones de verificación en materia de construcción (demolición), y en particular por lo que hace a contar con Licencia de Construcción Especial para demolición, el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y las medidas de protección referente a inmuebles colindantes catalogados; en fecha 12 de junio de 2017 llevó a cabo visita de verificación de obra bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/447/2017. -----

De la misma forma, y con motivo del requerimiento realizado por esta Subprocuraduría respecto a que la obra contará con plan de manejo de residuos sólidos para la demolición de un inmueble de 2 niveles en el predio investigado, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que en fecha 13 de noviembre de 2017 emitió Resolución Administrativa dentro del expediente SEDEMA/DGVA/CADSUP/0080/2018 en la cual determinó imponer las sanciones que fueron procedentes. -----

Es de señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 50 m²). -----

Ahora bien, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área de desplante	Área libre mínima	Superficie máxima de construcción	Niveles	viviendas
240	192 igual a 80 %	48 m ² igual a 20 %	576	3	5



**Expediente: PAOT-2017-1489-SOT-629
y acumulado PAOT-2017-1653-SOT-691**

De las documentales que obran en el expediente se contó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 13752-151ESPA17D emitido el 2 de mayo de 2017, en el que se asienta que al inmueble en cuestión le aplica la zonificación la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 50 m²) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Es de señalar que una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral Residencial Camaxtli S. A de C.V., proporcionó copia de la orden de visita de verificación ejecutada el 13 de agosto de 2018 dentro del procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2843/2018. -----

Posteriormente, de la consulta de expediente realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc, se obtuvo copia de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/140/2017 expedida el 20 de junio de 2017, para demolición de dos niveles en una superficie de 408.60 m², así como el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/109/2017 y folio RCUB-099-2017 ingresado el 11 de agosto de 2017, en el que asentó el siguiente proyecto: -----

Superficie del terreno	Área de desplante	Área libre mínima	Superficie máxima de construcción	Niveles	Densidad
240	181.55 igual a 75.6 %	58.45 m ² igual a 24.35%	786.53 m ²	3	5 viviendas

De lo anterior se desprende que las actividades de demolición realizadas inicialmente no contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición ni con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes al tratarse de un inmueble colindante al inmueble catalogado por ese Instituto ubicado Calle Aguascalientes número 39, motivo por el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Cuauhtémoc, llevó a cabo visita de verificación de obra bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/447/2017. Posteriormente se obtuvo la Licencia de Construcción Especial número 6/06/140/2017 expedida el 20 de junio de 2017 para una superficie a demoler de 408.60 m² y con el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial para la demolición total emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, las actividades de construcción de obra nueva 5 viviendas en 3 niveles de altura, contaron con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/109/2017 y folio RCUB-099-2017 ingresado el 11 de agosto de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 13752-151ESPA17D emitido el 2 de mayo de 2017, acompañado del oficio número 1558-C/0919 a través del cual el Instituto Nacional de Bellas Artes, hizo recomendación técnica para las intervenciones mayores a realizarse en el inmueble investigado y con el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para obra nueva emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



**Expediente: PAOT-2017-1489-SOT-629
y acumulado PAOT-2017-1653-SOT-691**

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo DC/DGJYG/SVR/OVO/447/2017 remitiendo la Resolución Administrativa, a efecto de imponer las medidas y sanciones aplicables. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2843/2018 remitiendo a esta Subprocuraduría la Resolución Administrativa, imponiendo en su caso, las medidas y sanciones aplicables.-----

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 realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató una edificación preexistente con 2 niveles de altura parcialmente demolida sin exhibir letrero que indicará datos de la obra; y en la última diligencia se apreció obra nueva la cual cuenta con un semisótano y 3 niveles de altura. -----
2. Las actividades de demolición realizadas inicialmente no contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición ni con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes al tratarse de un inmueble colindante al inmueble catalogado por ese Instituto ubicado Calle Aguascalientes número 39 de la misma colonia y delegación, motivo por el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Cuauhtémoc, llevó a cabo visita de verificación de obra bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/447/2017. -----
3. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo DC/DGJYG/SVR/OVO/447/2017 remitiendo la Resolución Administrativa a esta Procuraduría, imponiendo las medidas y sanciones aplicables. -----
4. Posteriormente se tramitó la Licencia de Construcción Especial número 6/06/140/2017 expedida el 20 de junio de 2017 para una superficie a demoler de 408.60 m² y con el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial para la demolición total emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Las actividades de construcción de obra nueva para la construcción de 5 viviendas en 3 niveles de altura, contaron con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/109/2017 y folio RCUB-099-2017 ingresado el 11 de agosto de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 13752-151ESPA17D emitido el 2 de mayo de 2017, acompañado del oficio número 1558-C/0919 a través del cual el Instituto Nacional de Bellas Artes, hizo recomendación técnica para las intervenciones mayores a realizarse en el inmueble investigado que consistieron en la elaboración de una fe de hechos notariada como antecedente sobre el estado de conservación del inmueble con valor artístico ya



**Expediente: PAOT-2017-1489-SOT-629
y acumulado PAOT-2017-1653-SOT-691**

referido y con el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para obra nueva referida. -----

6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2843/2018 remitiendo a esta Subprocuraduría la Resolución Administrativa, imponiendo en su caso, las medidas y sanciones aplicables.-----

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc e 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



JELN/MVS/ACC

