

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 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-2017-3696-SOT-1522, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de noviembre 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 personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación y obstrucción a la vía pública), por los trabajos que se realizan en Calle Nápoles número 40, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2017.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, IV Bis, 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, y 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 (ampliación y obstrucción a la vía pública), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM/4/20/A (Habitacional mixto, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda

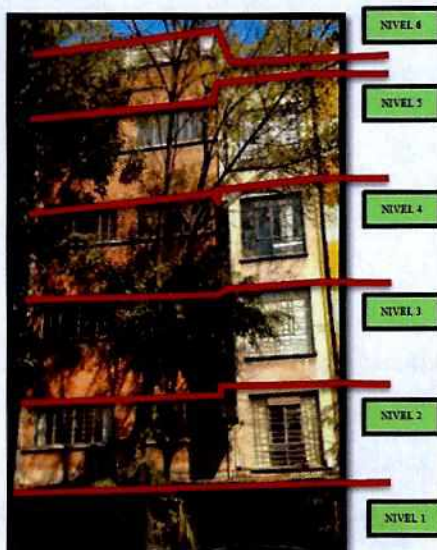


Expediente: PAOT-2017-3696-SOT-1522

cada 33 m² de terreno); asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 06 de diciembre de 2017, en el predio ubicado en Calle Nápoles número 40, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, se identificó un inmueble que alberga un conjunto habitacional preexistente totalmente ocupado de 6 niveles de altura, en el último de estos se identificó la ejecución de trabajos de construcción (ampliación) a base de marcos de concreto y de muro de tabique, la cual por sus características físicas tendrá uso habitacional (ver imagen).-----

Imagen: inmueble de 6 niveles preexistente con actividades de ampliación en su sexto nivel



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 06 de diciembre de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-854-DEDPOT-500, de fecha 16 de julio de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

Para el predio localizado en Calle Nápoles número 40, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, con cuenta catastral 011_221_14, se concluye lo siguiente: -----

“(…)

- La zonificación que le aplica es HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), de conformidad con el



Expediente: PAOT-2017-3696-SOT-1522

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008.-----

- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 395 m².-----
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc.-----
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.80, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2 y al contar con una literal A se permite una vivienda cada 33 m² de terreno.-----
- Cuenta con una superficie de 395 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 12 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1,264 m², en 316 m² de superficie máxima de desplante y 79 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.-----
- El proyecto constructivo preexistente de 6 niveles (contando la ampliación del último nivel) ubicado en Calle Nápoles número 40, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación aplicable (4 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra 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, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido ese Derecho a fin de respuesta al requerimiento.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado que certifique como permitida la construcción de 6 niveles de altura. -----

Adicionalmente, de las constancias que integran el expediente formado con motivo de los Registros, Licencias y Manifestaciones, tramitados ante la Alcaldía de Cuauhtémoc, se localizó el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1722/2018, emitido en fecha 02 de mayo de 2018, por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el



Expediente: PAOT-2017-3696-SOT-1522

cual se asentó que el inmueble se localiza en un área de conservación patrimonial, por lo que para realizar algún "(...) Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de conservación Patrimonial (...)" es necesario ingresar los requisitos necesarios en la oficialía de partes de esa Dirección, sin que esa autoridad cuenta con tal documental.-----

Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4.-----

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 15 de septiembre de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/4161/2018, y que las constancias fueron remitidas a la Dirección de Calificación A de ese Instituto, para su legal calificación, sin que hasta el momento se haya proporcionado mayor información a esta Entidad.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (HM/4/20/A) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitidos 6 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/4161/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

Ahora bien, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan, entre otras en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que el inmueble objeto de denuncia excede el número de niveles máximos permitidos asignados por la zonificación



Expediente: PAOT-2017-3696-SOT-1522

aplicable HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno).-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 06 de diciembre de 2017, en el predio ubicado en Calle Nápoles número 40, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, se identificó un inmueble que alberga un conjunto habitacional preexistente totalmente ocupado de 6 niveles de altura, en el último nivel se identifica la ejecución de trabajos de construcción (ampliación) a base de marcos de concreto y de muro de tabique, por sus características físicas tendrá uso habitacional. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra 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, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido ese Derecho a fin de dar respuesta al requerimiento.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación) para el predio objeto de denuncia, al respecto, mediante oficio DGODU/1908/2018, informó que cuenta con el Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A número 486/2015, en el que se asentaron trabajos constructivos consistentes en el repellado de fachadas interior y exterior y cuartos de servicio, en un inmueble localizado en área de conservación patrimonial.-----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-7148-2018 de fecha 6 de agosto de 2018, esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles de altura excedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya dado respuesta al requerimiento. -----

En conclusión, la ampliación del sexto nivel en el inmueble objeto de denuncia, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que la acredite e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables en el predio objeto de denuncia, así como considerar la demolición de los niveles de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 8

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 06 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Nápoles número 40, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado, que autorice la construcción de 6 niveles de altura.-----

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para un proyecto de ampliación en el inmueble objeto de denuncia.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 06 de diciembre de 2017, en el inmueble ubicado en Calle Nápoles número 40, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, se identificó un conjunto habitacional preexistente totalmente ocupado de 6 niveles de altura, en el último nivel se identifica la ejecución de trabajos de construcción (ampliación) a base de marcos de concreto y de muro de tabique, por sus características físicas tendrá uso habitacional. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/4161/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley



Expediente: PAOT-2017-3696-SOT-1522

Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----
5. La ampliación del sexto nivel en el inmueble objeto de denuncia, no cuenta con Manifestación de Construcción que la acredite e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables en el predio objeto de denuncia, así como considerar la demolición de los niveles de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 06 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



Expediente: PAOT-2017-3696-SOT-1522

----- 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, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Alcaldía de 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/IGP/MRC/CRAG

