



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 MAR 2017

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-IO-13-SOT-13, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Francisco Pimentel número 76, Colonia San Rafael, delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M**. (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad "M" (media), una vivienda por cada 50m² de terreno); le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la





Expediente: PAOT-2017-IO-13-SOT-13

Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra en proceso conformada por 4 niveles de altura y un semisótano, edificada a base de trabes y columnas de acero, no se constató trabajos de construcción. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **77262-151RAAL14**, de fecha de expedición 15 de octubre de 2014, que le asigna la zonificación referida en el primer párrafo; le aplica Norma General de Ordenación No. 11 referente al cálculo del número viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, máximo 08 viviendas de construcción.-----

Cuenta con dictamen técnico favorable mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1982/2014, de fecha 12 de septiembre de 2014, en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de obra nueva de 8 departamentos en 4 niveles, por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Así también, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante oficio No. 401.F(4)50.D2014/1315 de fecha 30 de julio de 2014, emitió Visto Bueno para autorización de obra nueva en el predio referido.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación de la obra nueva (actualmente sin actividad de construcción), conformada por un cuerpo constructivo de **4 niveles**, hasta el momento se apega a la zonificación que establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 77262-151RAAL14 y el Programa Delegacional antes referido. -----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra en proceso conformada por 4 niveles y un semisótano, se observa un letrero con los datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 1/06/068/2015, R-CUB-080-2015, vigencia de 25 agosto 2015 a 25 de agosto 2018, JPC HAUS GRUPO INMOBILIARIO, para un edificio habitacional 8 viviendas y semisótano; por sus características físicas la obra tiene un avance del 20% aproximadamente, no se constató trabajos de construcción. -----

A efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, se giró oficio al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio objeto de investigación; sin respuesta. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-13-SOT-13

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/524/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, envió copia de las siguientes documentales:-----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva número 1/06/088/2015, RCUB-080/2015, con vigencia del día 25 de agosto 2015 al 25 de agosto de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77262-151RAAL14 de fecha 15 de octubre de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Constancia de alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 654/2014.
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1982/2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Visto Bueno oficio número 401.F(4)50.D2014/1315, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

En el predio objeto de denuncia, se ejecuta un proyecto constructivo de 4 niveles y 1 semisótano, hasta el momento con un avance de obra del 20% aproximadamente, al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/088/2015 y registro RCUB-080/2015, para la edificación de un inmueble de **4 niveles para 8 viviendas y 1 semisótano**, superficie del predio **398.00 m²**, superficie de construcción s.n.b. **1,168.05 m²** y superficie de área libre de **109.82 m²** (27.59%). Actualmente no se observan actividades de construcción. -----

Hasta el momento de la emisión del presente instrumento, la edificación existente se conforma de 4 niveles a base de estructuras metálicas de acero, la cual se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción registrada ante la delegación, por lo que de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación antes mencionado; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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 objeto de la investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le corresponde la zonificación **H/4/20/M**. (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad "M", (media) una vivienda por cada 50.00m² de la superficie total del terreno), se encuentra dentro del polígono de áreas de conservación patrimonial, donde cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **77262-151RAAL14**, de fecha de expedición 15 de octubre de 2014, que le asigna la zonificación antes referida; le aplica Norma General de Ordenación No. 11, referente al cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales para un máximo de 08 (ocho). -----
3. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la edificación de una obra nueva conformada por 4 niveles a base de estructuras de acero y un semisótano, con un avance del 20% aproximadamente; no se observan actividades de construcción. -----
4. El proyecto en construcción se realiza al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 00001485, No. RCUB-080/2015; 1/06/088/2015, por parte de la Delegación Cuauhtémoc, para la edificación de un inmueble de 4 niveles para 8 viviendas y 1 semisótano; cuenta con dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 0000185, No. RCUB-080/2015; 1/06/088/2015. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-13-SOT-13

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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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. -----

REM/G/OP/RGPP



