



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

03 DIC 2019

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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-629-SOT-246, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de febrero de 2019, dos 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, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Córdoba número 160, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero 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, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 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) y conservación patrimonial, como son: Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

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

1. En materia de conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, el predio se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de cuatro niveles de altura, en etapa de obra gris sobre nivel azotea se observa un cubo de elevador y sobre nivel de azotea se encuentra un cubo de elevador y sobre el mismo se desplantan muros de mampostería, el cual de acuerdo a sus características físicas es para instalaciones. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-629-SOT-246

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, Director Responsable de Obra y/o encargado del predio ubicado en Calle Córdoba número 160, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del inmueble, mediante escrito de fecha 10 de abril de 2019, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 12 de abril de 2019, realizó diversas manifestaciones y ofreció las siguientes pruebas en copia simple: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 35711-151PACA17D. -
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1733/2015 de fecha 16 de julio de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

A efecto de corroborar la emisión de los citados documentos, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1733/2015 de fecha 16 de julio de 2015, en el cual asentó lo siguiente: -----

“(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de con una superficie de 290.59 m² en un nivel y proyecto de construcción de obra nueva para estacionamiento público en 4 niveles (P.B. + 3 niveles) con una altura máxima de 12.00 metros, y una superficie de construcción 839.36 m² sobre nivel banqueta (...).” -----

De lo anterior se advierte que los trabajos de intervención (obra nueva) cuentan con el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se emitió el 16 de julio de 2015, no obstante, su vigencia feneció el día 16 de julio de 2016. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría se solicitó a al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. Al respecto, informó que Personal Especializado en Funciones de Verificación ejecutó visita de verificación adscrito a ese Instituto ejecutó el día 14 de marzo de 2019, visita de verificación. -----

Posteriormente, se realizó reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el que constataron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEADF/OV/DU/179/2019. -----

En conclusión los trabajos de construcción (obra nueva) ejecutados en el inmueble denunciado, si bien cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1733/2015, se encuentra sin vigencia. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación administrativo número INVEADF/OV/DU/179/2019, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



2.- En materia construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica le aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y Privados, la cual establece: -----

"(...) Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banqueta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los lineamientos:

Los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso.(...)". -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cuatro niveles en etapa de obra gris, sobre nivel de azotea se encuentra un cubo de elevador y sobre el mismo se desplantan muros de mampostería, el cual de acuerdo a sus características físicas es para instalaciones. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, Director Responsable de Obra y/o encargado del predio ubicado en Calle Córdoba número 160, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del inmueble, mediante escrito de fecha 10 de abril de 2019, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 16 de abril de 2019, realizó diversas manifestaciones y ofreció las siguientes pruebas en copia simple: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 000051 de fecha 12 de enero de 2018. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 001565, número de registro RCUB-084-2015; 1/06/093/2015 con número 15 de julio de 2015, para uso de estacionamiento en 4 niveles con 41 cajones de estacionamiento, 685.27 m² de estacionamiento cubierto, 185.84 m² de estacionamiento descubierto, 233.84 de superficie de desplante, 61.16 m² de área libre, superficie total por construir 839.36 m². -----
- Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio 1388, número de registro 01/06/93/2015 con vigencia de 2 años, del 03 de septiembre de 2017 al 03 de septiembre de 2019. -----
- Planos arquitectónicos del proyecto. -----



En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta con las siguientes documentales, sin proporcionar copia de la misma: -----

1. Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva de fecha 02 de septiembre de 2015, con número de folio 1565/2015, número de registro RCUB-084-2015; 1/06/0093/2015 con vigencia al 02 de septiembre de 2017; -----
2. Prorroga del Registro de Manifestación de construcción Tipo "B" para obra nueva, con número de folio 1388/2017, con registro número RCUB-084-2015; 1/06/0093/2015 con vigencia al 03 de septiembre de 2019. -----
3. Dictamen de Factibilidad de Servicios con número de oficio SACMEX F-0487/2015 expedido con fecha 28 de mayo de 2015. -----
4. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 13945. -----
5. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 13671. -----

Del análisis de los documentales referidos se desprende que el proyecto consistente en un estacionamiento en 4 niveles con 41 cajones de estacionamiento, 685.27 m² de estacionamiento cubierto, 185.84 m² de estacionamiento descubierto, 233.84 de superficie de desplante, 61.16 m² de área libre, superficie total por construir 839.36 m², lo cual se traduce en lo siguiente: -----

| | Superficie del predio m ² | Área Libre Mínima | Área de Desplante m ² | Niveles | Superficie Máxima de Construcción m ² | Uso de Suelo (NOP) |
|--------------------|--|-------------------------|--|---------|---|---|
| PDDU CUAUHTÉMOC | 309 | 61.8m2 | 247.2 | 4 | 988.8 | Estacionamientos públicos y/o privados Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y Privados |
| RMC | 295 | 61.16 | 233.84 | 4 | 839.36 | Estacionamiento |

De lo anterior se advierte que el proyecto constructivo referido se adecua a lo permitido en la zonificación. No obstante, actualmente el citado Registro de Manifestación de Construcción se encuentra sin vigencia, pues la misma feneció el 03 de septiembre de 2019 sin que de la información proporcionada por la Alcaldía se desprende Solicitud de Prórroga. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación Construcción con folio 001565, para un proyecto consistente en un estacionamiento en 4 niveles con 41 cajones de estacionamiento, 685.27 m² de estacionamiento cubierto, 185.84 m² de estacionamiento descubierto, 233.84 de superficie de desplante, 61.16 m² de área libre, superficie total por construir 839.36 m², el cual se adecua a la zonificación aplicable; no obstante se encuentra sin vigencia; toda vez que feneció el día 03 de septiembre de 2019, por lo cual no cuenta al momento de la emisión de la presente no cuenta



con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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, 85 fracción X y 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Córdoba número 160, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y Privados. -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito por parte de esta Subprocuraduría, un inmueble de cuatro niveles en etapa de obra gris, sobre nivel de azotea se encuentra un cubo de elevador y sobre éste se desplantan muros de mampostería, el cual de acuerdo a sus características físicas es para instalaciones. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) ejecutados en el inmueble denunciado, si bien cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1733/2015, se encuentra sin vigencia. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación administrativo número INVEADF/OV/DU/179/2019, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
5. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 001565, número de registro RCUB-084-2015; 1/06/093/2015 con número 15 de julio de 2015, para uso de estacionamiento en 4 niveles con 41 cajones de estacionamiento, 685.27 m² de estacionamiento cubierto, 185.84 m² de estacionamiento descubierto, 233.84 de superficie de desplante, 61.16 m² de área libre, superficie total por construir 839.36 m² no obstante se encuentra sin vigencia; toda vez que feneció el día 03 de septiembre de 2019, por lo cual no cuenta al momento de la emisión de la presente no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/EARG