

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 NOV 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 publicado el 03 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2539-SOT-1034, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución Administrativa considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Puebla número 310, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de agosto 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----



Expediente: PAOT-2017-2539-SOT-1034

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Puebla número 310, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m² de terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles, los niveles 2 al 5 cuentan con balcones hacia la vía pública delimitados por barandales de cristal, en una de las ventanas se observó lona con datos de Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB-164-16, se observa totalmente construido sin habitar, no se constataron actividades de construcción al interior.-----

Con el objeto de identificar la superficie total del predio y determinar el área libre, área de desplante, superficie de construcción y número de viviendas permitidas conforme a la zonificación aplicable, personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultó el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende que el predio cuenta con una superficie de **381.00 m²**. -----

Asimismo, de la misma consulta se tiene que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30033-15RECA16, emitido en fecha 12 de mayo de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio ubicado en **Calle Puebla número 310, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, con una superficie total del predio de 383.00 m²**. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc, informó que cuenta con Manifestación de Construcción tipo "B" No. 1/06/177/2016 folio RCUB-164-2016, para 12 viviendas, superficie de construcción sobre nivel de banquetas: 1573.37 m² y 18 cajones de estacionamiento (sobre nivel de banquetas), tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30033-151RECA16, así como de la Constancia de Alineamiento número 2093 de fecha 23 de noviembre de 2015. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México informó que, el predio está registrado como propiedad en condominio, del cual derivan 12 unidades privativas, proporcionó Informe de datos condominales, del cual se desprende que existen inconsistencias respecto a la superficie del predio, ya que se manifiestan dos superficies de terreno; 381.64 m² y 375.00 m², siendo que de las documentales presentadas para realizar el trámite de Asignación de Cuentas Condominales (boleta predial), se observa que la superficie del terreno es de 375.00 m². -----

Lo anterior cobra relevancia, ya que la superficie asentada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30033-15RECA16 (383.00 m²), se obtuvo de la información proporcionada por la Secretaría de Finanzas en la boleta predial, por lo que se registró una superficie mayor a la que realmente tiene el predio. -



Expediente: PAOT-2017-2539-SOT-1034

Mediante escrito de fecha 16 de agosto de 2017, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el 28 del mismo mes y año, quien se ostentó como copropietario y apoderado legal de los demás copropietarios, aportó como medios probatorios, las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCUB-164-2016, No. 1/06/177/2016.-----
2. Memoria descriptiva arquitectónica de edificio plurifamiliar para 12 viviendas en propiedad en condominio.-----
3. Instrumento notarial número 116,299 que contiene contrato de compraventa del predio ubicado en calle Puebla número 310, colonia Roma, cuya superficie de 375 metros cuadrados. -----
4. Planos arquitectónicos para edificio plurifamiliar de 12 departamentos, clave A-01, A-02, A-03, A-04, A-05 y A-06.-----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende lo siguiente: -----

Tabla de Superficies.

Constancia de Alineamiento (2093/2015)	375.00 m ²	5	300.00 m ² (80%)	75.00 m ² (20%)	1,500.00 m ²	11.36 (menor a .5 baja)	11
CUZUS (30033-151RECA16)	383.00 m ²	5	300.00 m ² (80%)	75.00 m ² (20%)	1,532.00 m ²	11.60 (menor a .5 baja)	12
RMC (RCUB-064-2016)	375.00 m ²	5	299.99 m ² (79.97%)	75.10 m ² (20.03%)	1,573.37 m ²	11.36 (menor a .5 baja)	12
Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México	381.64 m ²	5	305.31 m ² (80%)	76.32 m ² (20%)	1,526.56 m ²	11.56 (menor a .5 baja)	12
Instrumento notarial número 116,299	375.00 m ²	5	300.00 m ² (80%)	75.00 m ² (20%)	1,500.00 m ²	11.36 (menor a .5 baja)	11
Plano Arquitectónico clave A-02	375.00 m ²	5	299.90 m ² (79.98%)	75.10 m ² (20.02%)	1,573.37 m ²	11.36 (menor a .5 baja)	12

De la tabla anterior, se desprende que existen inconsistencias en la superficie del predio, siendo la superficie referida por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México y el Certificado Único de Zonificación de Uso



Expediente: PAOT-2017-2539-SOT-1034

del Suelo folio 30033-151RECA16, mayor a la señalada en el instrumento notarial número 116,299, la Constancia de Alineamiento número 2093/2015, el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-064-2016 y los Planos Arquitectónicos.-----

Lo anterior, cobra relevancia al momento de calcular la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas al aplicar la literal de la **NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN 11 "CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES"**, ya que al hacer uso de la superficie referida por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México (383.00 m²) en la obtención del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se incrementó la superficie máxima de construcción: de 1,500 m² a 1,532 m² y el número de viviendas de 11 a 12, adicionalmente, la superficie de construcción cuantificable señalada en el Registro de Manifestación de Construcción (1,573.37 m²) es mayor a la permitida por la zonificación (1,500 m²) y a la manifestada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (1,532 m²), lo anterior, se puede observar en la siguiente comparativa: -----

Superficie del predio: 375 m² * Zonificación: HM/5/20/A **		
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	= 1- (% de área libre, expresada en decimales) = 1-(.20) = <u>0.8</u>	
Superficie De Desplante	= COS x Superficie del predio = 0.8 x 375 = <u>300 m</u>	
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	= COS x Número de niveles permitidos por la zonificación aplicable = 0.8 x 5 = <u>4</u>	
Superficie Máxima De Construcción	= CUS x Superficie del predio = 4 x 375 = 1,500	
Número de viviendas factibles	= Superficie del terreno / densidad de la literal de la zonificación aplicable = 375 / 33 = 11.36 = 11	

* Superficie del predio obtenida de la constancia de alineamiento número 2093 de fecha 23 de noviembre de 2015

** Zonificación aplicable de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

Datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-164-2016; 1/06/177/2016

Superficie del predio: 375.00 m²

Superficie total por construir: 1,573.37 m²

Estacionamiento cubierto: 299.90 m²

Cajones de estacionamiento: 18

Número de sótanos: N.A.

En caso de ampliación, superficie de construcción existente: N.A.

Superficie habitable bajo nivel de banqueta: N.A.

Zonificación: HM/5/20/A Uso: Habitacional

Superficie de desplante: 299.90 m²

Número de niveles: 5 (CINCO)

Estacionamiento descubierto: 75.10 m²

Número de viviendas: 12 (DOCE)

Área libre: 75.10 m² 20.02 %

Superficie construida en Planta de azotea: 61.41 m²



Expediente: PAOT-2017-2539-SOT-1034

Construcción S.N.B: 1573.37 m ²	Modalidad: Obra Nueva
Construcción B.N.B: N.A.	
Superficie total por construir: 1573.37 m ²	Tipo: Manifestación Tipo "B"

Por todo lo anterior, se concluye que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/177/2016 folio RCUB-164-2016, no se adecúa a la zonificación establecida, toda vez que de acuerdo con la Constancia de Alineamiento número 2093 expedida en fecha 23 de noviembre de 2015 y la Escritura número 116,299, instrumentos en los cuales se establece que la superficie del predio es de 375.00 m², razón por la cual, al aplicar los criterios de la Norma General de Ordenación número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", en el predio de mérito se permite únicamente la construcción de 11 viviendas, por lo que se encuentra excediendo el número de viviendas en una. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 12 de diciembre de 2017, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3675/2017, por lo que corresponde a dicho Instituto, valorar en la substanciación de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3675/2017, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, hasta en tanto se cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y la Ley de Desarrollo Urbano, con fundamento en el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Alcaldías de la Ciudad de México, publicada el 04 de mayo de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. -----

En conclusión, el número de viviendas manifestadas en el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-164-2016, es superior en una vivienda, a las permitidas por la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, aún y cuando la superficie del predio registrada en dicha Manifestación es de 375.00 m². -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30033-151RECA16, al haber sido emitido mediando error en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y VIII y 71 fracción IV de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 70 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-164-2016, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32



Expediente: PAOT-2017-2539-SOT-1034

fracciones II y VIII y 71 fracción IV de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 70 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

2.- Conservación patrimonial.

El predio investigado está ubicado dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que, cualquier intervención requiere de la autorización y/o dictamen técnico (según sea el caso) de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano 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 inmueble de 5 niveles totalmente construido sin habitar, no se constataron actividades de construcción al interior.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30033-151RECA16 con fecha de expedición del 23 de noviembre de 2015, en el que se señala como superficie del predio la cantidad de 383.00 m².-----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el predio se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y cuenta con los siguientes oficios: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0510/2016, de fecha 29 de febrero de 2016, el cual contiene Dictamen Técnico Favorable estrictamente en materia de conservación patrimonial para únicamente la demolición total de una superficie de 670.59 m² en tres niveles.-----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3406/2016, de fecha 28 de noviembre de 2016, el cual contiene Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 12 departamentos, en 5 niveles (P.B. + 4 niveles), con una altura de 13.68 metros al piso terminado de la azotea, una superficie total de construcción de 1,270.92 m² sobre el nivel de banqueta.-----

En conclusión, en materia de conservación patrimonial, el predio investigado cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/0510/2016, para demolición de una superficie de 670.59 m² en tres niveles y Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/3406/2016, para obra nueva para 12 departamentos en 5 niveles, con una altura de 13.68 metros al piso terminado de la azotea, superficie total de construcción de 1,270.92 m² sobre nivel de banqueta y 18 cajones de estacionamiento en planta baja.-----

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 así como 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 Puebla número 310, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda cada 33 m² de terreno).-----

Se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la autorización y/o dictamen técnico (según sea el caso) de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, de conformidad con el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano le aplica la Norma General de Ordenación número 11, "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción de construcción con aplicación de literales", la cual establece que el número de viviendas que se pueden construir dependerá de la superficie del predio, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio relacionado con los hechos denunciados, se constató un inmueble de 5 niveles de altura totalmente concluido y sin habitar.-----
3. Existen inconsistencias respecto a la superficie del predio registradas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30033-151RECA16, la obtenida de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número 2093 de fecha 23 de noviembre de 2015, del instrumento notarial número 116,299 así como de la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCUB-164-2016. -----
4. La obra ejecutada cuenta con Dictámenes Técnicos SEDUVI/CGDAU/DPCU/0510/2016 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/3406/2016, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3675/2017, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, hasta en tanto se cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y la Ley de Desarrollo Urbano, con fundamento en el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Alcaldías de la Ciudad de México, publicada el 04 de mayo de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-164-2016, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y VIII y 71 fracción IV de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 70 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2017-2539-SOT-1034

7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y VIII y 71 fracción IV de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 70 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30033-151RECA16, al haber sido emitido mediando error en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano.-----

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: -----

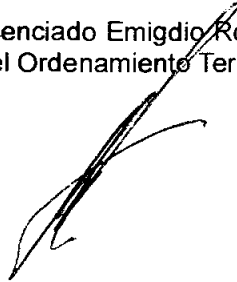
----- RESUELVE -----

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 la persona denunciante así como a la Alcaldía Cuauhtémoc, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos 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.-----



REM/G/WPB/PR/2

