

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 ENE 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 y 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 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 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-2017-3089-SOT-1250 y acumulados PAOT-2017-4149-SOT-1718 y PAOT-2018-119-SOT-48, relacionado con tres denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 22 de octubre y 15 de diciembre de 2017 y 08 de enero de 2018, tres 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), conservación patrimonial, protección civil (riesgo) y ambiental (vibraciones), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 12 de octubre de 2017, 09 y 22 de enero de 2018, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, y de verificación 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, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), conservación patrimonial, protección civil (riesgo) y ambiental (vibraciones), como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos instrumentos 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.- Fusión de predios.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento. En caso de escrituración de las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos a partir de lotes tipo con superficies iguales o mayores a 90 metros cuadrados deberán de contar con la autorización de la Comisión de Regulación Especial. Posteriormente la Dirección General de Regularización Territorial procederá a la escrituración. -----

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y las Alcaldías, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión. -----

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la entonces Delegación. -----

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se originó por la fusión de tres lotes, los cuales cuentan con las siguientes superficies: -----

PREDIO	SUPERFICIE m ²
Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.	618.66
Calle Quintana Roo número 92, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.	662.66
Calle Tehuantepec número 239, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.	662.85

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que emitió la Licencia de Fusión de Predios número 007/2015, para los lotes referidos, de la cual posteriormente emitió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 001028, para el predio Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, tal y como se muestra en el siguiente recuadro. -----

PREDIO	INSTRUMENTO
Calle Quintana Roo número 88.	Licencia de Fusión de Predios número 007/2015
Calle Quintana Roo número 92.	
Calle Tehuantepec número 239	
RESULTADO: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 001028, para Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.	



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3089-SOT-1250
y acumulados PAOT-2017-4149-SOT-1718
PAOT-2018-119-SOT-48

En este sentido, con el propósito de tener una visión gráfica sobre la fusión de los lotes que dieron origen al predio investigado, se tiene lo siguiente: -----

Imagen 1. Lotes que al fusionarse dieron origen al predio investigado. -----

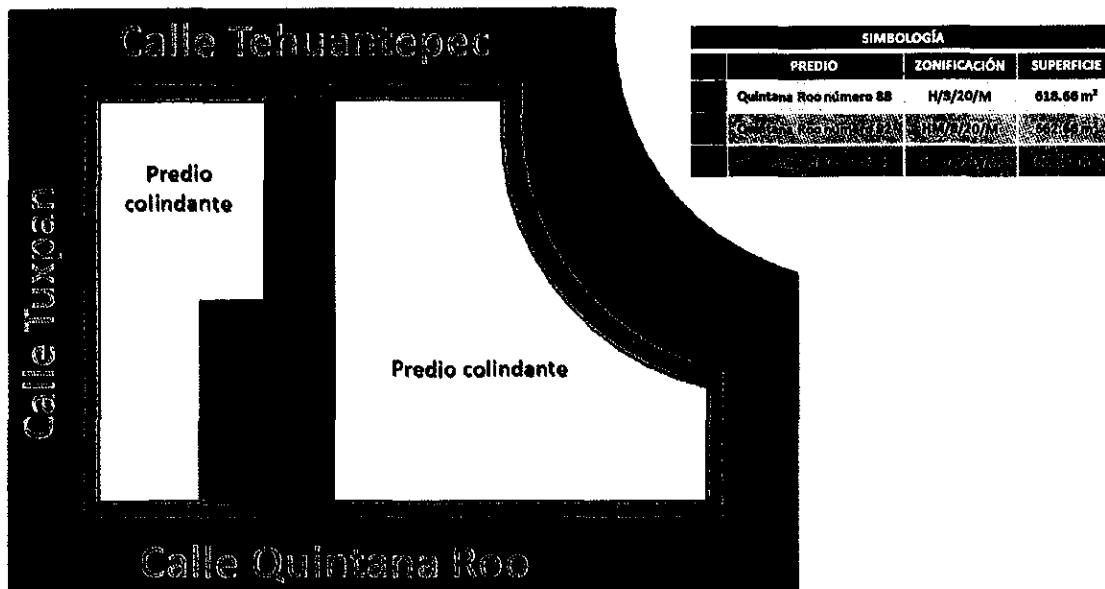
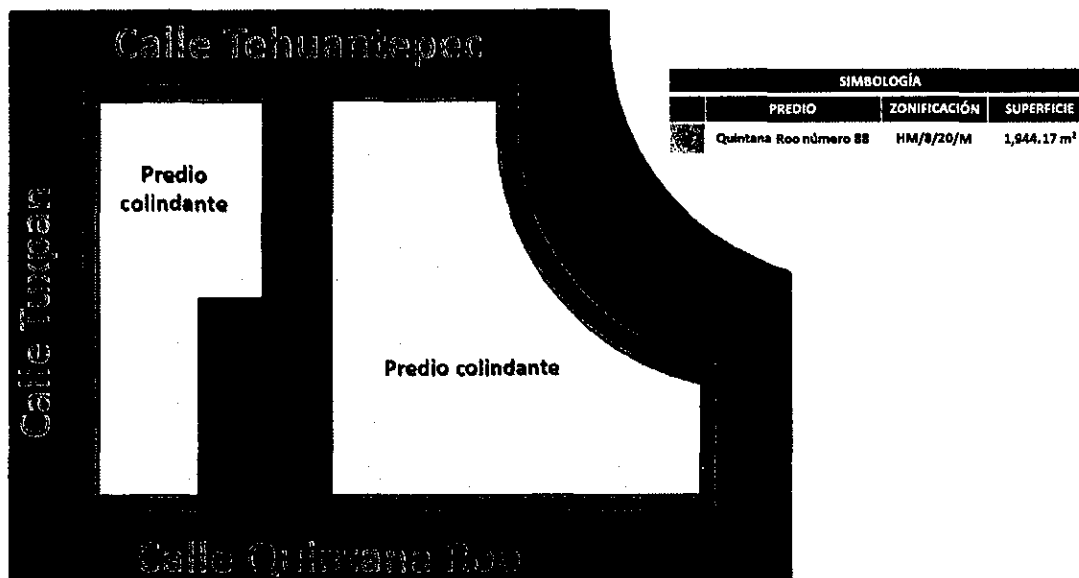


Imagen 2. Resultado de la fusión de predios. -----



2.-En materia de desarrollo urbano (zonificación).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el programa general de desarrollo urbano, los **programas delegacionales** de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Por su parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están **obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas **expedirá los certificados** únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

En el caso que nos ocupa, como ya quedó referido en el apartado que antecede, el predio investigado es producto de la fusión de los lotes Calle Quintana Roo números 88 y 92 y Calle Tehuantepec número 239, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, a los cuales de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc (2008), les aplica la siguiente zonificación: -----



PREDIO	ZONIFICACIÓN PDDU CUAUHTÉMOC 2008
Quintana Roo número 88	H 3/20/M (Habitacional, altura 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 metros cuadrados de terreno)
Quintana Roo número 92	
Tehuantepec número 239	

No obstante, en las constancias que integran el expediente en el que se actúa se encuentra la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se advierte lo siguiente: -----

En primera instancia, que la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría, mediante Dictamen de Aclaración de la Zonificación de Uso del Suelo emitido en el expediente número DIC-CU-01-09, el 30 de junio de 2009, resolvió que: -----

"(...) Se **DICTAMINA PROCEDENTE** aclarar la zonificación de **H 3/20/M** (Habitacional, altura 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M (Media) una vivienda por cada 50.00 m² de terreno) para el predio ubicado en **calle Tehuantepec No. 239, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc** (...) cambiando a la zonificación **HM 8/20/M** (Habitacional Mixto, altura 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M (Media) una vivienda por cada 50.00 m² de terreno) (...) en virtud de que el predio tiene vocación para usos mixtos y que la altura se consolida con los inmuebles contiguos, debiendo sujetarse a los usos permitidos que marca la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (...) " -----

De la misma forma, esa Dirección General mediante Dictamen de Aclaración de la Zonificación de Uso del Suelo emitido en el expediente número DIC-CU-02-09, el 30 de junio de 2009, resolvió lo que a continuación se cita: -----

"(...) Se **DICTAMINA PROCEDENTE** aclarar la zonificación de **H 3/20/M** (Habitacional, altura 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M (Media) una vivienda por cada 50.00 m² de terreno) para el predio ubicado en **calle Quintana Roo No. 92, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc** (...) cambiando a la zonificación **HM 8/20/M** (Habitacional Mixto, altura 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M (Media) una vivienda por cada 50.00 m² de terreno) (...) en virtud de que el predio tiene vocación para usos mixtos y que la altura se consolida con los inmuebles contiguos, debiendo sujetarse a los usos permitidos que marca la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (...) " -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3089-SOT-1250
y acumulados PAOT-2017-4149-SOT-1718
PAOT-2018-119-SOT-48**

Del mismo modo, esa Dirección General mediante el oficio número SEDUVI/DGDU/0759/2016, de fecha 26 de septiembre de 2016, emitió Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación folio 56528-301GOMA16, en el que resolvió lo siguiente: -----

*"(...) Esta Dirección General de Desarrollo Urbano emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 3 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H), **para obtener de la Fusión de los predios ubicado en la calle Quintana Roo número 88 con una superficie de terreno de 662.66 m² con una zonificación H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno); Quintana Roo número 92 con una superficie de terreno de 618.66 m² con zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) y Tehuantepec número 239 con una superficie de terreno de 662.85 m² con zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), en la Colonia Roma Sur al tener uno de ellos zonificación Habitacional (H), la zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) prevaleciendo el uso, la altura y área libre señalados en la misma a la totalidad del predio resultante, en una superficie total de terreno de 1,944.17 m² (...) "***-----

Lo anterior se materializó en la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62395-151GORO17, expedido el 13 de septiembre de 2017 por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que a los predios ubicados en Calle Quintana Roo números 88 y 92 y Calle Tehuantepec número 239, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, les corresponde la zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Resulta de suma importancia mencionar que, de los argumentos referidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para la emisión de los Dictámenes de Aclaración de Zonificación se encuentra que a los predios en comento el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano publicado el 10 de abril de 1997, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, les asignaba la siguiente zonificación: -----

PREDIO	ZONIFICACIÓN PDDU CUAUHTÉMOC 1997
Quintana Roo número 88	HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m ² de la superficie total del terreno)
Quintana Roo número 92	
Tehuantepec número 239	



Esto aunado a que, de conformidad con los Dictámenes de Aclaración de la Zonificación de Uso del Suelo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, concluyó que los predios en comento tienen vocación para usos Mixtos y que la altura de 8 niveles se consolida con los inmuebles contiguos, es decir, asume hubo un "error" en la designación de la zonificación H/3/20/M (Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" Media, una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc (2008). -----

Sin embargo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, justifica la determinación de la asignación de la zonificación originaria: H/3/20/M, en los objetivos y estrategias de los diferentes niveles de planeación, en los apartados 1.1.1 "Motivación" y 1.1.2 "Fundamentación", que establecen que con la intención de lograr un desarrollo equilibrado de los procesos urbanos, orientando la planeación y el ordenamiento territorial hacia una mejor calidad de vida para la población, conservación y mejoramiento de las funciones ambientales, el mantenimiento y desarrollo de las condiciones en un marco de sustentabilidad, así como con la finalidad de revertir el crecimiento extensivo de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, a partir de la evaluación de su aplicación e incorporación de la información y lineamientos necesarios para cumplir con la visión integral de un ordenamiento territorial urbano-ambiental acorde con la realidad de la Ciudad de México, se le asignó a los predios investigados la zonificación siguiente: -----

PREDIO	ZONIFICACIÓN PDDU CUAUHTÉMOC 2008
Quintana Roo número 88	H 3/20/M (Habitacional, altura 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 metros cuadrados de terreno)
Quintana Roo número 92	
Tehuantepec número 239	

Del análisis de todo lo anterior, se advierte que si bien el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997 para Cuauhtémoc, le otorgaba a los predios investigados la zonificación **HM 8/20/M** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), lo cierto es que existe una justificación para la designación de la zonificación H/3/20/M, aunado a que hasta su vigencia en dichos predios no se aprovechó la potencialidad que otorgaba la zonificación HM/8/20/M. -----

Lo anterior es así ya que del análisis retrospectivo de imágenes multitemporales proporcionadas a través de la herramienta informática Google Maps, se advierte que hasta septiembre de 2008, las condiciones de dichos predios eran las que se muestran a continuación: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3089-SOT-1250
y acumulados PAOT-2017-4149-SOT-1718
PAOT-2018-119-SOT-48**

Análisis Retrospectivo

Tehuantepec número 239



Fuente: Google Maps septiembre 2008

Quintana Roo número 88



Fuente: Google Maps septiembre 2008

Quintana Roo número 92



Fuente: Google Maps septiembre 2008

Sin embargo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en beneficio del propietario de dichos predios, con fundamento en el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, emitió dos Dictámenes de Aclaración de la Zonificación de Uso del Suelo mediante los que cambió la zonificación y usos del suelo en los predios ubicados en Calle Tehuantepec número 239 y Calle Quintana Roo número 92, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de H 3/20/M a HM 8/20/M, situación que más bien requería seguir el procedimiento establecido en el artículo 23 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de enero de 1996, normatividad vigente al momento de que el propietario ingreso su pretensión, el cual establece que la entonces Asamblea Legislativa del Distrito Federal es quien debió haber autorizado el cambio de zonificación y usos del suelo. -----

Posteriormente, esa Secretaría nuevamente en beneficio del propietario, emitió el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación folio 56528-301GOMA16, mediante el cual determinó procedente la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)", para obtener de la Fusión de los predios ubicados en calle Quintana Roo número 88 y 92 y Tehuantepec número 239, la zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media, una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) ahora en el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88. -----

Conviene subrayar que, la Norma General de Ordenación Número 3 establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se localicen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso, es decir los accesos y salidas únicamente se deben generar por los predios ubicados en Calle Tehuantepec número 239 y/o Calle Quintana Roo número 92, sin que pueda existir un acceso y/o salida en el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88. -----



En resumen, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, benefició al propietario de los predios denunciados en tres ocasiones, mediante la emisión de Dictámenes de interpretación y aplicación de disposiciones en materia de desarrollo urbano, para que los tres predios cambiaran su zonificación y usos del suelo de H/3/20/M, a HM/8/20/M, otorgando un incremento en el número de niveles de construcción (densidad). -----

3.-En materia de construcción (obra nueva y riesgo) y conservación patrimonial.

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de **construcción**, instalación, **modificación**, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para **construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Por otro lado, el artículo 50 del citado Reglamento establece que una vez registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en los artículos 244 y 245 del presente Reglamento. -----

A su vez, el artículo 53 en relación con su fracción I inciso b), del citado Reglamento, prevé los **requisitos que se deben cumplir** para registrar las manifestaciones de construcción tipos B y C, entre los que se encuentra contar con **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, Certificado Único de Zonificación del Suelo Digital o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso. -----

De la misma forma, cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, o Zonas de monumentos declaradas por la Federación, se requerirá el **dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** cuando corresponda, así como el **visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes** y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3089-SOT-1250
y acumulados PAOT-2017-4149-SOT-1718
PAOT-2018-119-SOT-48**

Por otra parte, el artículo 55 del Reglamento en cita, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, **excavar cuando no sea parte del proceso de construcción** de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -----

En esta tesitura, el artículo 57 del citado Reglamento prevé las modalidades de licencias de construcción especial y en su fracción V establece las destinadas a **excavaciones**. -----

En este sentido, el artículo 58 del mismo ordenamiento establece los requisitos que se deben cumplir para obtener la Licencia de Construcción Especial, entre los que se encuentran los previstos por el inciso n), referente al **Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** de la Ciudad de México cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial, así como el **Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes**, cuando se trate de inmuebles con valor artístico y/o sus colindantes. -----

En el presente caso, el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial y colinda con un inmueble incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere Dictamen Técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados y desde la vía pública, constató un predio delimitado por tapias de madera, en cuyo interior se realizan trabajos consistentes en excavación, construcción de muro Berlín y armado de cimentación. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-000052-2018, dirigido al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En este sentido, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio referido, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia de lo siguiente: -----

- Licencia de Construcción Especial número 6/06/075/2017, para excavación de 5.30 metros de profundidad sobre nivel de banquetta, con protección de muros Berlín para protección de colindancias, losa fondo y tapa, para estabilización y rigidización estructural con un volumen de 3,120.00 m³, vigente al **15 de julio de 2017**. -----
- Prorroga de Licencia de Construcción Especial número de folio 1339/2017, para extender la vigencia de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/075/2017, hasta el **16 de octubre de 2017**. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3089-SOT-1250
y acumulados PAOT-2017-4149-SOT-1718
PAOT-2018-119-SOT-48**

- Prorroga de Licencia de Construcción Especial número de folio 2312/2017, para extender la vigencia de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/075/2017, hasta el **11 de abril de 2018**. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 001028, expedida el 09 de junio de 2017 por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62395-151GORO17, expedido el 13 de septiembre de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ---

A efecto de corroborar la emisión de la documentación referida, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que para el predio investigado cuenta con Licencia de Construcción Especial número 6/06/075/2017, para excavación de 5.30 metros de profundidad sobre nivel de banquetas, construcción de muros Berlín para protección de colindancias, losa fondo y tapa, para estabilización y rigidización estructural con un volumen de 3,120.00 m³, vigente al 15 de julio de 2017, así como con dos prórrogas que extendieron la vigencia de dicha Licencia hasta el **11 de abril de 2018**. -----

Por su parte, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el predio investigado colinda con el inmueble ubicado en Calle Tehuantepec, número 237 el cual está incluido en su Relación de Inmuebles con Valor Artístico y que no ha emitido Visto Bueno para llevar a cabo actividades de intervención, demolición y/o construcción. -----

Asimismo, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, negó haber emitido Dictamen Técnico favorable para llevar a cabo actividades de intervención, demolición y/o construcción en el predio en comento. -----

Del análisis de todo lo anterior se advierte que, los trabajos que se realizan en el predio investigado consistentes en la excavación de 5.30 metros de profundidad, construcción de muro Berlín para protección de colindancias, losa fondo y tapa para estabilización y rigidización estructural con un volumen de 3,120.00 m³, se ejecutan al amparo de la Licencia Especial de Construcción número 6/06/075/2017, vigente al 15 de julio de 2017, así como de dos prórrogas que extendieron su vigencia hasta el **11 de abril de 2018**, es decir, la citada Licencia carece de vigencia, aunado a que fue emitida erróneamente toda vez que no cuenta con los requisitos previstos para su emisión establecidos en el artículo 58 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en específico carece del Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, consecuentemente se advierte cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación. -----

Sin que sea óbice a lo anterior, que los trabajos citados en el párrafo que antecede, no se encuentran en los supuestos establecidos por los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que para su realización requieren contar con el Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----



Lo anterior es así ya que, dichos trabajos técnicamente son parte del proceso de construcción de una obra nueva, es decir la edificación del muro Berlín se considera parte del proceso de construcción de la cimentación y de conformidad con los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, previo a su ejecución debieron contar con registro de Manifestación de Construcción, habiendo cubierto los requisitos establecidos en el artículo 53 fracción I, incisos e) y f) del citado Reglamento, en específico con un proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, así como los previstos en la fracción IV, entre los que se encuentran contar con Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, en cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que se ejecutó visita de verificación en materia de construcción al predio de referencia, bajo el expediente número DC/DGJYG/OVO/846/2017, en el que se emitió la Resolución Administrativa número SCI/RA/415/2018, en la que se determinó imponer el estado de clausura total temporal de las obras hasta en tanto presente el Programa Interno de Protección Civil.---

Posteriormente, esa Dirección General informó que en el expediente referido emitió Acuerdo Administrativo número SCI/ALD/106/2018, en el que se determinó imponer una sanción económica y el levantamiento del estado de clausura total temporal en razón de que el responsable del predio de mérito presentó el original de la aprobación del Programa Interno de Protección Civil.-----

En razón de lo anterior, al ser asunto de su competencia esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar vivista de verificación al predio investigado, en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial. -----

En ese sentido, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que se ejecutó la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso del suelo bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2822/2018. -----

En conclusión, los trabajos que se realizan en el predio investigado consistentes en la excavación de 5.30 metros de profundidad, construcción de muro Berlín para protección de colindancias, losa fondo y tapa para estabilización y rigidización estructural con un volumen de 3,120.00 m³, carecen de Registro de Manifestación de Construcción, así como de los requisitos previstos en los artículos 58 inciso n), 53 fracción I, incisos e) y f) fracción IV del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, consecuentemente incumplen la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación y el artículo 28 del citado Reglamento. -----



En razón de lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción en el predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la presente Resolución Administrativa de conformidad 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, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, respecto al riesgo generado por los trabajos de construcción que se realizan en el predio en comento, en particular por la protección de colindancias, a efecto de que emita el dictamen técnico correspondiente, en el que se determine el estado que guardan los trabajos que se realizan, y en su caso, realizar las acciones que se requieran para la mitigación de los riesgos que se determinen. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir la Resolución Administrativa en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/2822/2018, en la que valore la presente Resolución Administrativa, de conformidad con los artículos QUINTO Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, en específico la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación.-----

Resulta de suma importancia mencionar que, en el supuesto que se presente ante la Alcaldía Cuauhtémoc una solicitud para el Registro de Manifestación de Construcción, para el predio Quintana Roo número 88, en el que el proyecto pretenda aprovechar la zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media, una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en términos del artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México se debe analizar que el proyecto constructivo cumpla con las restricciones establecidas en la Norma General de Ordenación número 3, es decir, los accesos y salidas se deben localizarse únicamente por el predio Calle Tehuantepec número 239 y/o Calle Quintana Roo número 92. -

4. En materia ambiental (vibraciones).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde la vía pública no se percibieron vibraciones. -----

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 al presente procedimiento. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, es producto de la fusión de los predios ubicados en Calle Quintana Roo números 88 y 92 y Calle Tehuantepec número 239, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número 007/2015. -----
2. Le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Asimismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial y colinda con un inmueble incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere Dictamen Técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización y/o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en cuyo interior se realizan trabajos consistentes en excavación, construcción de muro Berlín y armado de cimentación. -----
4. Los lotes ubicados en Calle Tehuantepec número 239 y Calle Quintana Roo número 92, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, previo a la fusión de predios, contaron con Dictámenes de Aclaración de la Zonificación de Uso del Suelo emitidos en los expedientes números DIC-CU-01-09 y DIC-CU-02-09, de fecha 30 de junio de 2009, mediante los que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México modificó la zonificación y usos del suelo de H/3/20/M a HM/8/20/M, otorgando un incremento en el número de niveles de construcción (densidad). -----
5. Los Dictámenes referidos, fueron emitidos con fundamento en el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, sin embargo esta Subprocuraduría considera que debió seguir el procedimiento establecido en el artículo 23 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de enero de 1996, normatividad vigente al momento de la presentación de la solicitud del propietario de los predios, el cual establece que la entonces Asamblea Legislativa del Distrito Federal es quien debió haber autorizado el cambio de zonificación y usos del suelo. -----
6. El predio fusionado cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación folio 56528-301GOMA16, de fecha 26 de septiembre de 2016, que le permite cambiar la zonificación y usos del suelo de H/3/20/M a HM/8/20/M, en el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, cuyos accesos y salidas únicamente se deben localizar por los predios ubicados en Calle Tehuantepec número 239 y/o Calle Quintana Roo número 92, sin que pueda existir un acceso y/o salida en el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 88. -----



7. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62395-151GORO17, en el que se certifica que a la totalidad del predio producto de la fusión de predios le corresponde la zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). -----
8. Los trabajos se ejecutan al amparo de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/075/2017, para excavación de 5.30 metros de profundidad sobre nivel de banquetta, construcción de muros Berlín para protección de colindancias, losa fondo y tapa, para estabilización y rigidización estructural con un volumen de 3,120.00 m³, vigente al 15 de julio de 2017, así como con dos prórrogas que extendieron la vigencia de dicha Licencia hasta el **11 de abril de 2018 (actualmente sin vigencia)**. -----
9. Los referidos trabajos, técnicamente son parte del proceso de construcción de una obra nueva, es decir la edificación del muro Berlín se considera parte del proceso de construcción de la cimentación, por lo que, previo a su ejecución debieron contar con Registro de Manifestación de Construcción, sin que actualmente cuente con el mismo ni con el Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, incumpliendo la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación y los artículos 53 y 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
10. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción en el predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la presente Resolución Administrativa de conformidad 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, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
11. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir la Resolución Administrativa en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/2822/2018, en la que valore la presente Resolución Administrativa, de conformidad con los artículos QUINTO Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, en específico la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación. -----
12. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, respecto al riesgo generado por los trabajos de construcción que se realizan en el predio en comento, en particular por la protección de colindancias, a efecto de que emita el dictamen técnico correspondiente, en el que se determine el estado que guardan los trabajos que se realizan, y en su caso, realizar las acciones que se requieran para la mitigación de los riesgos que se determinen. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3089-SOT-1250
y acumulados PAOT-2017-4149-SOT-1718
PAOT-2018-119-SOT-48**

13. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, en el supuesto que se presente una solicitud para el Registro de Manifestación de Construcción, para el predio Quintana Roo número 88, en el que el proyecto pretenda aprovechar la zonificación HM 8/20/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media, una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en términos del artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, analizar que el proyecto constructivo cumpla con las restricciones establecidas en la Norma General de Ordenación número 3, es decir, que los accesos y salidas se localicen por los predios Calle Tehuantepec número 239 y/o Calle Quintana Roo número 92. -----
14. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron vibraciones. -----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía 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. -----


REMGM/RSW



