

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA****30 NOV 2018**

Ciudad de México, a \_\_\_\_\_

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-2017-1342-SOT-579, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 11 de mayo de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran confidenciales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Medellín número 148, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2017.-----

**ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2017, admitió a trámite la denuncia presentada respecto de presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Calle Medellín número 148, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

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.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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**

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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Calle Medellín número 148, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).-----

Adicionalmente se encuentra dentro del Polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo que, cualquier intervención requiere de 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 una obra nueva consistente en dos cuerpos constructivos con un semisótano y siete niveles, cuya altura total es de 27.27 metros y la altura del primer nivel es de 4.80 metros, los niveles 2 al 7 cuentan con balcones los cuales sobresalen del alineamiento del predio y están delimitados por barandales de cristal, cuenta con letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" RCOB-106-2016.-----

Al respecto, mediante escrito de fecha 13 de junio de 2017, recibido en esta Procuraduría el mismo día, mes y año, quien se ostentó como Representante Legal de los propietarios del inmueble objeto de investigación, presentó las siguientes documentales para acreditar el aprovechamiento que se ejerce:—

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61077-151GAR015.-----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2333/2016 el cual contiene Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para construcción de obra nueva para 24 departamentos en 7 niveles, con una altura de 22.20 metros al piso terminado de la azotea:-----

En este sentido, 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 inmueble de referencia se localiza dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Así mismo, remitió oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2333/2016 de fecha 25 de agosto de 2016, en el que se emite Dictamen



Técnico Favorable, en materia estrictamente de conservación patrimonial para trabajos de obra nueva para 24 departamentos en 7 niveles con una altura de 22.20 metros al piso terminado de la azotea.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIG-SEDUVI), se constató que dicho predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61077-151GAR015.-----

En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio de mérito, rebasa la altura máxima permitida mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2333/2016 (22.20 metros), ya que de los reconocimientos de hechos realizados por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que la obra cuenta con una altura de 27.27 metros.-----

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma número 4 en Áreas de Actuación, ya que la altura ejecutada excede la autorizada (22.20 metros) mediante Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/2333/2016 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, con fundamento en 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.-----

## **2.- En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra nueva consistente en dos cuerpos constructivos con un semisótano y siete niveles, cuya altura total es de 27.27 metros y la altura del primer nivel es de 4.80 metros, los niveles 2 al 7 cuentan con balcones los cuales sobresalen del alineamiento del predio y están delimitados por barandales de cristal, cuenta con letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" RCOB-106-2016.-----

Mediante escrito de fecha 13 de junio de 2017, recibido en esta Procuraduría el mismo día, mes y año, quien se ostentó como Representante Legal del propietario del inmueble objeto de investigación, presentó las siguientes documentales, para acreditar la legalidad de la obra que se ejecuta:-----

- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1038;-----
- Registro de Manifestación de Construcción folio 00001689, RCUB-106-2016 para obra nueva de 24 viviendas en 7 niveles y semisótano, con superficie total por construir de 2,687.85 m<sup>2</sup>, de los cuales 2,271.15 m<sup>2</sup> son Sobre Nivel de Banqueta y 416.70 m<sup>2</sup> Bajo Nivel de Banqueta, y un total de 41 cajones de estacionamiento;-----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0495/16 DESU/1023178/2016 de fecha 26 de abril de 2016, para 24 viviendas en una superficie de construcción de 2,271.15 m<sup>2</sup> S.N.B., adicionalmente estipula las siguientes obligaciones técnicas y acciones a cumplir al interior del inmueble: la construcción de un cárcamo de bombeo y registro rompedor de presión para

posteriormente descargar a la red municipal; la ampliación de diámetro de 13 mm a 19 mm de la toma de agua existente así como el cambio de uso no doméstico a doméstico; implementar un Sistema Alternativo de Captación, Almacenamiento y Aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción los cuales deben constar con un tanque de excedencias para dosificar la salida de aguas a la red municipal, así como contar con un Sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc, informó que cuenta con las siguientes documentales: Constancia de alineamiento y/o número oficial folio número 1038/2015; Dictamen de Factibilidad de Servicios oficio número DESU/1023178/2016, Dictamen Técnico oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2333/2016; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 57717-151RUUR16; Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva para inmueble destinado a uso habitacional folio número 1689/2016, registro número RCUB-106-2016, 1/06/14/2016, el cual concuerda en todas sus partes con el presentado por el Representante Legal de los propietarios.-----

En conclusión, en el predio de mérito se ejecuta un proyecto constructivo en 7 niveles para 24 viviendas con superficies que van desde los 80.72 m<sup>2</sup> hasta los 85.19 m<sup>2</sup> de acuerdo con los Planos arquitectónicos presentados, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,271.15 m<sup>2</sup>, área libre de 22.41 % (93.77 m<sup>2</sup>), superficie de desplante de 324.54 m<sup>2</sup> y 41 cajones de estacionamiento, por lo que dicho proyecto se adecua a la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

No obstante lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio número 1689/2016, registro número RCUB-106-2016, 1/06/14/2016, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Asimismo, corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0495/16 DESU/1023178/2016.-----

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 ubicado en Calle Medellín número 148, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008, le aplica la

zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z (Lo que indique la zonificación del Programa).-----

Adicionalmente se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de 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.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra nueva con dos cuerpos constructivos de 7 niveles y semisótano, tiene una altura total de 27.27 metros, la altura del primer nivel es de 4.80 metros, los niveles 2 al 7 cuentan con balcones que sobresalen del alineamiento, cuenta con letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" RCOB-106-2016.-----
3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61077-151GAR015 y Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para 24 departamentos en 7 niveles con altura de 22.20 metros al piso terminado de la azotea en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,271.15 m<sup>2</sup>.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma número 4 en Áreas de Actuación, ya que la altura de la obra ejecutada (27.27 metros) excede la autorizada (22.20 metros) mediante Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/2333/2016 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, con fundamento en 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.-----
5. El predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 1689, Registro número RCUB-106-2016; 1/06/114/2016 con vigencia del 08-09-2016 al 08-09-2019, para un proyecto de obra nueva para 24 departamentos, superficie total por construir de 2,687.58 m<sup>2</sup>, semisótano, planta baja y 6 niveles.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio número 1689/2016, registro número RCUB-106-2016, 1/06/114/2016, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. El predio investigado cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Favorable SACMEX F-0495/16 DESU/1023178/2016 de fecha 26 de abril de 2016, para 24 viviendas en una superficie de construcción de 2,271.15 m<sup>2</sup> S.N.B, condicionado a realizar diversas medidas.-----

8. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0495/16 DESU/1023178/2016.-----

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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el párrafo 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.-----



PREMGM/BB/PRM

