



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 JUL 2023

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, 51 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3254-SOT-719, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de julio de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico denuncia ciudadana la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, a través del cual una persona que en apego a los 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación y Norma General de Ordenación número 7) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Guanajuato número 158, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante las gestiones realizadas, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----



Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación y Norma General de Ordenación número 7) y construcción (obra nueva), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y la Norma General de Ordenación número 7. -----

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

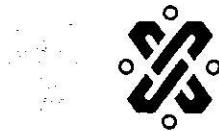
En materia de desarrollo urbano (zonificación y Norma General de Ordenación número 7) y construcción (obra nueva):

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que sus disposiciones y las 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. -----

Asimismo, en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo. -----

Adicionalmente, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, 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. -----

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de 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.

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.0 m²).

Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos con publicidad del proyecto, asimismo ostenta letrero con datos de la obra que indican: Manifestación de construcción tipo B folio RCUB-136-2017, número de folio 002047, vigencia: 10 de noviembre 2017 al 10 de noviembre 2020, Visto Bueno oficio 0773-C/0461, Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0755/2017, obra nueva con proyecto de intervención: construcción de 16 viviendas en 4 niveles, superficie del predio: 815 m², superficie de construcción 2,916.14 m², al interior, se aprecia un inmueble preexistente conformado por 2 niveles y la incorporación de obra nueva en 4 niveles.



Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

En ese sentido esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 27 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como apoderado legal, remitió diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, la siguiente: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 51487-151AGJU17 expedido en fecha 02 de agosto de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.0 m²), superficie de área libre de 163 m², superficie de desplante 652 m², superficie máxima de construcción de 2,608 m², 16 viviendas máximo de construcción. -----
2. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0755/2017 de fecha 13 de marzo de 2017 suscrito por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial, reestructuración, rehabilitación, conservación, adecuación y restitución de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico incluyendo el rescate, rehabilitación y restauración de fachadas principal y lateral, así como las escalinatas laterales entre los ejes (A-E) y (8 y 10) e incorporación de obra nueva (ampliación) para 16 viviendas en 4 niveles.-----
3. Oficio 0773-C/0461 de fecha 21 de abril de 2017, suscrito por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, ahora Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura en el que se otorgó el Visto Bueno al proyecto de intervención que implica la reestructuración, rehabilitación, conservación, adecuación y restitución de los espacios exteriores e interiores del inmueble, con la posibilidad de integrar obra nueva en la parte restante del predio. -----
4. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-136-2017, con vigencia del 10 de noviembre de 2017 al 10 de noviembre de 2020, para un proyecto con las siguientes características: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. Viviendas
RCUB-136-2017	815 m ²	650.72 m ² equivalente 79.84 %	164.28m ² equivalente al 20.16 %	2,916.14 m ² (2,230.82 m ² s.n.b) (668.91 m ² b.n.b) Azotea 16.41 m ² Superficie existente 264 m ²	4	1 sótano	16



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

5. Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-136-2017, con vigencia del 10 de noviembre de 2020 al 10 de noviembre de 2023. -----

En relación con lo anterior, de las constancias que obran en el expediente se desprende la Resolución Administrativa de fecha 28 de marzo de 2019, recaída en el expediente PAOT-2018-1556-SOT-670, emitida por esta Subprocuraduría por los trabajos de construcción ubicados en Calle Guanajuato número 158, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) en la que se determinó entre otros lo siguiente: -----

"(...)

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN:

(...)

1. Al inmueble ubicado en Calle Guanajuato número 158, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m²); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4. -----
3. El proyecto de demolición parcial y obra nueva cuentan con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (...)".

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si en sus archivos cuenta con antecedentes del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-136-2017 y su Prorroga, de ser el caso remitir copia simple de las mismas y permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría la consulta del expediente formado para dicho Registro. En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/829/2021 de fecha 16 de diciembre de 2021, informó que de la búsqueda realizada de sus documentales encontró Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para ampliación, para uso habitacional, ingresado por Ventanilla Única de trámite el 10 de noviembre de 2017, bajo el folio número 02047/2017, con registro número RCUB-136-2017, 1/06/2017 de fecha 10 de noviembre de 2017 y vigencia al 10 de noviembre de 2020; asimismo, pone a disposición para su consulta el expediente formado para el Registro en comento. -----

Al respecto, en fecha 05 de julio de 2022 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado para Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-136-2017 en las oficinas de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la que se desprende que se localizó las documentales antes descritas las cuales coinciden en todas sus partes con las aportadas por el particular; asimismo se realizó la consulta de los planos arquitectónicos presentados para la ejecución del proyecto. -----



Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

Ahora bien, del análisis de los documentales y los Planos Arquitectónicos Corte 1-1" y Corte 2-2" que conforman el proyecto arquitectónico conforme a la Memoria de Rehabilitación, Conservación, Adecuación y Restitución del Inmueble Catalogado, se desprende lo siguiente respecto a las alturas de entrepiso: -----

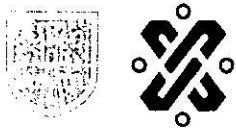
Niveles sobre nivel de Banqueta cuerpo constructivo catalogado	Alturas
Planta Baja	2.72 m
Primer Nivel	3.58 m
Segundo Nivel	2.10 m
Niveles sobre nivel de Banqueta obra nueva	
Planta Baja	2.70 m
Primer Nivel	2.70 m
Segundo Nivel	2.70 m
Tercer Nivel	2.70 m

Ahora bien, respecto a lo anterior, la Norma de Ordenación General número 7 de Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, indica que “(...) la altura total de la edificación será de acuerdo a lo establecido en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta (...) b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación (...)”. -----

Dicho lo anterior, de los documentos que conforman el proyecto arquitectónico se desprende que el proyecto cumple respecto a la altura máxima de entrepiso para uso habitacional de 3.60m establecido en la Norma de Ordenación General antes referida. -----

En conclusión, del análisis de los documentales que integran el expediente citado al rubro y de las que conforman el proyecto arquitectónico se desprende que el proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B tipo B número RCUB-136-2017 y Prorroga, con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto de 16 viviendas en 4 niveles de altura, el cual se adecua a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Cabe señalar que del 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

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. -----

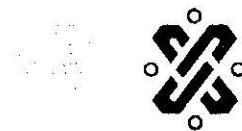
RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Guanajuato número 158, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.0 m²), se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4.-----

Es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. -----

El proyecto de demolición parcial y obra nueva cuentan con Visto Bueno emitido mediante 0773-C/0461 de fecha 21 de abril de 2017 por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0755/2017 de fecha 13 de marzo de 2017, por 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 de Ordenamiento Territorial, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos con publicidad del proyecto, asimismo ostenta letrero con datos de la obra que indican: Manifestación de construcción tipo B folio RCUB-136-2017, número de folio 002047, vigencia: 10 de noviembre 2017 al 10 de noviembre 2020, Visto Bueno oficio 0773-C/0461, Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0755/2017, obra nueva con proyecto de intervención: construcción de 16 viviendas en 4 niveles, superficie del predio: 815 m², superficie de construcción 2,916.14 m², al interior, se aprecia un inmueble preexistente conformado por 2 niveles y la incorporación de obra nueva en 4 niveles. -----
3. De los documentos que conforman el proyecto arquitectónico se desprende que el proyecto cumple respecto a la altura máxima de entrepiso para uso habitacional de 3.60m establecido en la Norma de Ordenación General número 7 de Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio. -----
4. El proyecto de obra nueva con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-136-2017, con vigencia del 10 de noviembre de 2017 al 10 de noviembre de 2020, y Prorroga con vigencia del 10 de noviembre de 2020 al 10 de noviembre de 2023, con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto de 16 viviendas en 4 niveles de altura, el cual se adecua a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3254-SOT-719

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar el Aviso de Terminación de Obra y Uso de Ocupación corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-136-2017, coincida con lo ejecutado. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

R E S U E L V E -----

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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/E&P/GBM