

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **12 DIC 2018** .-----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 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-2018-3134-SOT-1357, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre de 2017, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Guanajuato número 232, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de noviembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas 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, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y conservación patrimonial; sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), 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: el Programa



Expediente: PAOT-2017-3747-SOT-1552

Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

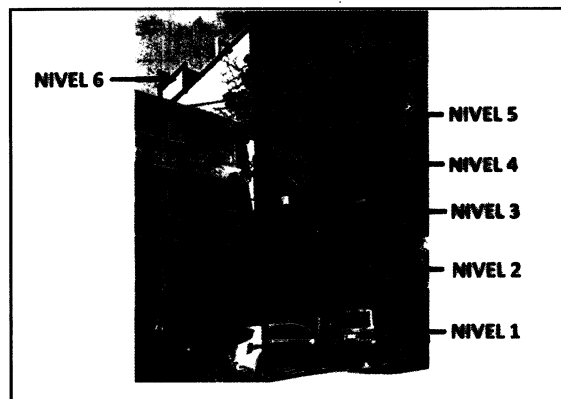
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m2 de terreno).-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Calle Guanajuato número 232, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m2 de terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo preexistente de 5 niveles de altura y un 6^{to} nivel remetido del alineamiento en etapa de construcción, no se observó letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción. (Ver imagen).-----

Imagen 1: se observa un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura y un sexto nivel al fondo del predio



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-135-DEDPOT-76, de fecha 07 de febrero de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 2 de 8

“(…)

- *La zonificación que le aplica es H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.*-----
- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m2 de terreno) y cuenta con una superficie de 274.12 m², de conformidad con la escritura número 4,630.*-----
- *No se encuentra dentro de los supuestos de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, toda vez que el predio cuenta con un frente menor (13m) al mínimo requerido (15m).*-----
- *Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2 y al contar con una literal M se permite una vivienda cada 50 m2 de terreno.*-----
- *Cuenta con una superficie de 274.12 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 5 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 887.18 m² y área libre de 54.82 m², conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.*-----
- *La ejecución del proyecto constructivo (ampliación) ubicado en Calle Guanajuato número 232, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc con cuenta catastral 010_064_25, rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura) de los cuales solo el último nivel se encuentra en construcción. --*

“(…)”.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado 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. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 29 de noviembre de 2017, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, quien se ostentó como copropietaria del inmueble investigado, presentó las siguientes documentales: Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 0165; Oficio número 401.3S.1-2017/0384 emitido por el Instituto



Expediente: PAOT-2017-3747-SOT-1552

Nacional de Antropología e Historia, Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial para realizar intervenciones registrado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, consistentes en: *"(...) reparación, reposición y/o sustitución de acabados exteriores e interiores, reparación y/o reposición de elementos arquitectónicos decorativos exteriores e interiores, reparación o reposición de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, impermeabilización de azoteas, cambio de tinacos, retiro de muros divisorios en la primera planta y en la azotea retiro de muros de cuarto de servicio. -----*

Por lo anterior, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido la construcción de 6 niveles.-----

Adicionalmente, 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 se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y no ha emitido dictamen técnico para realizar intervenciones en el inmueble investigado. -----

En conclusión, en materia de zonificación, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble investigado conformado por 6 niveles, de los cuales solo el último nivel es de reciente construcción, incumple la zonificación aplicable (4 niveles máximos de altura) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitidos 6 niveles de altura; referente a la materia de conservación patrimonial, no cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que autorice la intervención realizada en el inmueble consistente en la ampliación de un nivel adicional (6^{to} nivel), así mismo, el Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial presentado, no avala las intervenciones realizadas en el inmueble, ya que en dicho Registro se manifestaron intervenciones menores, sin embargo, se realizó la ampliación de un nivel adicional (6^{to} nivel). -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el inmueble objeto de denuncia, así como de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 4 de 8

Expediente: PAOT-2017-3747-SOT-1552

Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 13 de julio de 2018, emitió resolución administrativa dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/1178/2018, en la que determinó imponer estado de clausura total temporal por no acreditar contar con Dictamen Técnico para realizar intervenciones en el inmueble.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, realizar la reposición de los sellos de clausura impuestos dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/1178/2018, hasta en tanto se cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, 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.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura y un 6º nivel remetido del alineamiento en etapa de construcción, no se observó letrero con datos de registro de manifestación de construcción. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado 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 amparen las actividades de construcción realizadas en el inmueble. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 29 de noviembre de 2017, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, quien se ostentó como copropietaria del inmueble objeto del presente instrumento, no presentó documental alguna que ampare los trabajos de construcción (ampliación) al inmueble.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/3974/2017, informó que cuenta con 3 Avisos de realización de obras que no requieren de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con folios 1184/2014, 3423/2014 y 4814/2017, así como con Registro de Intervenciones para la Manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en Áreas de Conservación Patrimonial folio 093/2017 de fecha 24 de febrero de 2017, para trabajos de reparación, reposición y/o sustitución de acabados exteriores e interiores, reparación y/o reposición de elementos arquitectónicos decorativos exteriores e interiores, reparación o reposición de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, impermeabilización de azoteas, cambio de tinacos, retiro de muros divisorios en la primera planta y en la azotea retiro de muros de cuarto de servicio.-----

Adicionalmente, en fecha 25 de octubre de 2018, se tuvo por recibido escrito signado por la misma persona, quien manifestó que *"(...) es evidente que la obra en la cual se realizaron trabajos de intervenciones menores (...) no modificaron, construyeron o ampliaron la superficie construida (...) "*-----



Expediente: PAOT-2017-3747-SOT-1552

Además, aportó las siguientes documentales: -----

- 5 bosquejos arquitectónicos, en copia simple, presuntamente relacionados con el inmueble ubicado en Calle Guanajuato número 232, Colonia Roma Norte, los cuales en la parte posterior cuentan con dos sellos, uno con la leyenda aprobado, con fecha 21 de enero de 1947 y otro sello de certificación, de fecha 03 de febrero de 2017, por parte de la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.-----

Con dichas documentales, se pretende acreditar que en el inmueble investigado, no se llevaron a cabo actividades de ampliación y que desde que se construyó dicho inmueble, hasta la fecha, cuenta con el mismo número de niveles, sin embargo, las documentales referidas no aportan elementos suficientes (ejes estructurales, altura de los niveles, cuadro de datos con especificaciones del proyecto o planta), que permitan a esta autoridad realizar el análisis de los mismos, aunque se observa en uno de los bosquejos que la fachada del inmueble cuenta con 5 niveles, lo cual coincide con el inmueble preexistente constatado durante los reconocimientos de hechos realizados, más no contiene el 6^{to} nivel de reciente construcción, que si fue observado por personal de esta Entidad. -----

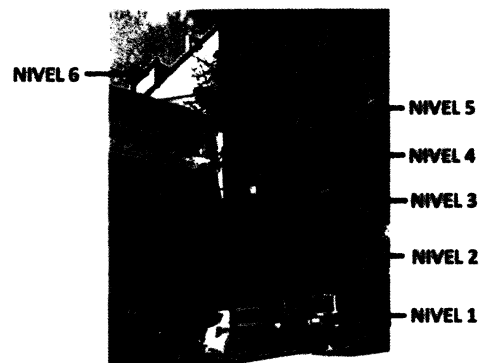
Lo anterior se robustece con las imágenes aportadas por las personas denunciantes, así como con las recabadas durante los diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de las cuales se desprende que en el inmueble investigado se realizaron actividades de construcción consistentes en la ampliación de un nivel adicional (6^{to} nivel), tal y como se observa a continuación: -----



Imagen aportada por las personas denunciantes.



Reconocimiento de hechos de fecha 23 de noviembre de 2017



Reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2018.

En este sentido, los trabajos realizados (ampliación), requieren de Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



En conclusión, en el predio investigado se realizó la ampliación de un nivel adicional (6° nivel), el cual esta remetido del alineamiento, sin contar con registro de manifestación de construcción, tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en materia de construcción y determinar lo que conforme a derecho corresponda, 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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Guanajuato, número 232, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m2 de terreno).-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 6 niveles.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ampliación de un nivel adicional (6° nivel), sin observar letrero con datos de registro de manifestación de construcción.-----
3. No cuenta con Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para realizar intervenciones en el inmueble. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, realizar la reposición de los sellos de clausura impuestos dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/1178/2018, hasta en tanto se cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, 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. -----
5. No cuenta con registro de manifestación de construcción tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, que ampare las actividades de construcción (ampliación) en el inmueble. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en materia de construcción y determinar lo que conforme a derecho corresponda, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la



Expediente: PAOT-2017-3747-SOT-1552

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.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

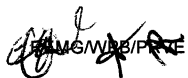
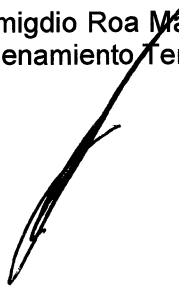
----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 8 de 8