



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **20 ABR 2017**

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 XII, 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-36-SOT-36, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en predio ubicado en calle Mirto número 25, Colonia Santa María la Rivera Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, 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.-----

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), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlapa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20 ó 10m** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida), así también le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo





Expediente: PAOT-2017-IO-36-SOT-36

Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado, conformado por un cuerpo constructivo de **3 niveles y 1 semisótano**. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **712-151MEJO15**, de fecha de expedición 14 de enero de 2015, que le asigna la zonificación referida en el primer párrafo. -----

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0939/2015, de fecha 6 de mayo de 2015, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de construcción de 15 departamentos en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles) con una altura máxima de 10.30 metros, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 944.13m² y bajo nivel de banqueta 399.74m². -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente, se apega a la zonificación que establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 712-151MEJO15 y el Programa Parcial del Programa Delegacional antes referido. -----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado conformado por un cuerpo constructivo de 3 niveles, presuntamente desplantado en la totalidad del predio. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o administrador del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como representante legal de EX5 INMOBILIARIA S.A DE C.V, en fecha 14 de febrero de 2017, mediante escrito presentado en las oficinas de esta Procuraduría, realizó diversas manifestaciones, y presento copia simple las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-048-2015.-----
- Memoria Técnica Descriptiva y 8 planos registrados ante la delegación Cuauhtémoc.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 712-151MEJO15. Con fecha de expedición 14 de enero de 2015.-----





Expediente: PAOT-2017-IO-36-SOT-36

- Dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial con oficio número SEDUVI/CGDAU/0939/2015, de fecha 6 de mayo de 2015, emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acreditaron las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/572/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales:-----

- Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio 991/2015, con registro RCUB-048-2015; 1/06/052/2015, con vigencia del 8 de junio de 2015 al 8 de junio de 2018. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 1914/2011. -----
- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 712-1512MEJO15 de fecha 14 enero de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial con oficio número SEDUVI/CGDAU/0939/2015, de fecha 6 de mayo de 2015, emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios con número de oficio DESU/10413/2015 de fecha 24 febrero de 2015, emitido por Sistemas de Aguas de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio 991/2015, con registro RCUB-048-2015; 1/06/052/2015 para la edificación de **15 viviendas en 3 niveles y 1 semisótano, superficie del predio de 399.74m², superficie de desplante de 314.71m², superficie total por construir de 1343.87m², con una área libre de 85.03m² (21.27%).**-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la obra ejecutada, corresponde con lo referido en la Manifestación de Construcción registrada ante la delegación Cuauhtémoc, toda vez que **se construyó 15 viviendas en 3 niveles y 1 semisótano.**----

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. -----



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

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

T. 5265 0780 ext. 13621
Página 3 de 5



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Mirto número 25, Colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Rivera, Atlampa, Santa María Insurgentes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 ó 10m (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida); le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **712-151MEJO15**, de fecha de expedición 14 de enero de 2015, que le certifica la zonificación antes referida, superficie del predio 399.74 m² y superficie máxima de construcción 959.37 m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble totalmente edificado y ocupado, conformado por **3 niveles**. -----
3. La obra edificada se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva, folio número 991/2015, con registro RCUB-048-2015; 1/06/052/2015 de fecha 08 de junio de 2015, con vigencia del 8 de junio de 2015 al 8 de junio de 2018, para una superficie total de construcción de 1343.87 m², en **3 niveles, 1 semisótano y 15 viviendas**; contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de referencia por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México .-----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con registro RCUB-048-2015; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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.-----

REMG/IO/REPP
x50/12



