



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-28-SOT-28

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-20-SOT-28, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 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 el predio ubicado en calle Río Rhin número 31, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y 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 "Colonia Cuauhtémoc" 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/6/25 o 18 metros de altura**. (Habitacional plurifamiliar y/o oficinas sin servicios, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre o 18 metros de altura); así también le aplica la





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-28-SOT-28

Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Durante el reconocimiento de hecho, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio motivo de la denuncia, existe una edificación que por sus características físicas se aprecia de reciente construcción, conformado por 6 niveles, con un semisótano y habitado. -----

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 **4249-151CELE14**, de fecha de expedición 18 de marzo de 2014, 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/1012/2014, de fecha 2 de junio de 2014, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la demolición total de una superficie de 1,017.50m² y proyecto de obra nueva para 30 departamentos en 6 niveles (sótano + semisótano + P.B. + 5 niveles). -----

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 **4249-151CELE14** y el Programa Delegacional antes referido. -----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio motivo de la denuncia no se constataron trabajos de construcción, existe una edificación conformada por 6 niveles, con semisótano y habitado, por sus características físicas se aprecia de reciente construcción. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acreditan la construcción, para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/524/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva número 1/06/148/2014, RCUB-136-2014, con vigencia del día 18 de diciembre 2014 al 18 de diciembre de 2017.-----



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



Expediente: PAOT-2017-IO-28-SOT-28

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14249-151CELE14 de fecha 18 de marzo de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Constancia de alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 000385/2014.-----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1012/2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Aviso de Terminación de Obra, realizada con Registro de Manifestación de Construcción RCUB-136-2014 1/06/148/2014, en el cual se registró que la obra se concluyó el día 12 de septiembre de 2016. -----
- Autorización de Uso y Ocupación 050/2016, No de folio 1647/2016, de fecha 10 octubre de 2016.-----

De las documentales que obran en el expediente, se tiene que en el predio se realizaron los trabajos de obra nueva al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/148/2014, registro RCUB-136-2014, para la edificación de un inmueble de **6 niveles para 30 viviendas, 1 semisótano y 1 sótano**, superficie del predio **1,017.50 m²**, superficie de construcción s.n.b. **4,206.55m²**, superficie b.n.b **2,035.00m²**, para una superficie total de construcción de **6,241.55m²** y superficie de área libre de **255.45m²** (25.11%). -----

Es importante señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa demarcación, **establece restricciones** a la construcción de **5 niveles o más** que se pretendan desarrollar en los predios con superficie mayor a **350.00m²**, las cuales deberán respetar una **restricción de 3 metros** al frente del predio como mínimo, **pudiéndose considerar esta como área libre**, así mismo solo podrá ser cubierta con materiales que permitan la filtración de agua al subsuelo.-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observó el cumplimiento de la restricción antes descrita, toda vez que la obra se desplantó ocupando el total del frente del predio, por lo que **no cuenta con los 3 metros de libre de construcción en el frente del predio**. -----

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, **emitió Autorización de Uso y Ocupación 050/2016**, folio 1647/2016, de fecha 10 octubre de 2016 para la edificación de referencia; por lo anterior corresponde a dicha Dirección General, **remitar las constancias que sustentaron dicha autorización**, que comprueben que la obra ejecutada se apegó a lo registrado en la Manifestación de Construcción, y que cumple con en el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México. -----





En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente se conforma de 6 niveles, 1 semisótano y 1 sótano; no cumple con los 3 metros mínimo de restricción al frente del predio, que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa demarcación. -----

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 objeto de la investigación, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo le corresponde la zonificación terreno **H/6/25 o 18 metros de altura**. (Habitacional plurifamiliar y/o oficinas sin servicios, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre o 18 metros de altura), se encuentra dentro del polígono de áreas de conservación patrimonial, donde cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **14249-151CELE14**, de fecha de expedición 18 de marzo de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, para el aprovechamiento de una superficie máxima de construcción de 4,578.75m², máximo 65 viviendas, superficie del predio 1,017.50m². Le aplica restricciones de construcción de 5 niveles o más que en los predios con superficie mayor a 350.00m², las cuales deberán respetar una **restricción de 3 metros al frente del predio** como mínimo, pudiéndose considerar esta como área libre, así mismo solo podrá ser cubierta con materiales que permitan la filtración de agua al subsuelo. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio motivo de la denuncia **no se constataron trabajos de construcción**, existe un **inmueble con características físicas de reciente construcción, conformado de 6 niveles, 1 semisótano y actualmente habitado**; se desplanta en la mayor parte del predio y no cuenta con remetimiento de 3 metros en su frente, como lo establece el Programa Parcial de referencia.
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, emitió Autorización de Uso y Ocupación 050/2016, folio 1647/2016, de fecha 10 octubre de 2016 para la obra de referencia.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-28-SOT-28

4. Corresponde la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, **remitir las constancias que sustentaron dicha autorización.** -----

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.-----

REMGA/GP/RCP

