



**Expediente: PAOT-2017-573-SOT-239
y acumulado PAOT-2017-750-SOT-321**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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-2017-573-SOT-239 y acumulado PAOT-2017-750-SOT-321, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, una persona 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, denunció ante esta Institución, a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, balcones y modificación de banquetas) derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Jojutla número 25, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha diez de marzo de dos mil diecisiete. -----

Con fecha veintidós de marzo de dos mil diecisiete, una persona 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, denunció ante esta Institución, a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) derivado de los trabajos de obra que se realizan en Calle Jojutla número 25, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, 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, 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 en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, balcones y modificación de banquetas) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente. -----

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

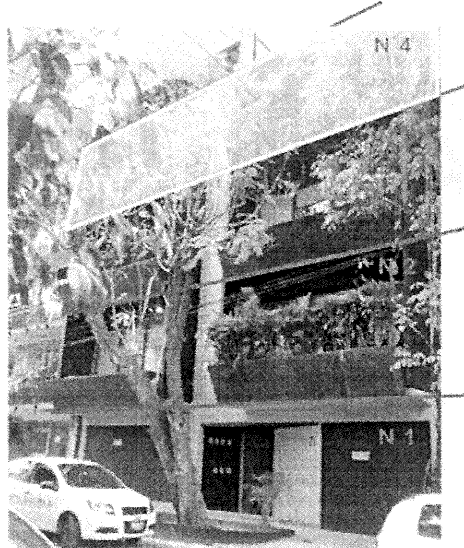




**Expediente: PAOT-2017-573-SOT-239
y acumulado PAOT-2017-750-SOT-321**

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos de fecha cuatro de marzo de dos mil diecisiete realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Jojutla número 25, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, en el cual se constató un inmueble que se encuentra concluido de 4 niveles de altura y un cubo de escaleras en azotea, así como que dicho predio no cuenta con restricciones respecto a sus colindancias y tiene un frente de 10 metros. En el exterior del predio no se exhibía letrero de obra. -----



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 4 de marzo 2017, en el que se observa un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura concluido, sin restricciones respecto a sus colindancias y tiene un frente de 10 metros.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, y toda vez que la superficie total del predio es de **217.20 m²**, de conformidad con las documentales que integran el expediente, aplicando la zonificación correspondiente a dicho predio, se permite lo siguiente: -----

Zonificación	Sup. de predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
H/3/20/M	217.20	43.44	20	173.76	80	521.28	2.3	3	4

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10151-151ALAY14 de fecha tres de marzo de dos mil catorce, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida y se permite una superficie máxima de construcción de 521.28 m². -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-377-DEDPOT-269 de fecha treintaiuno de marzo de dos mil diecisiete, la cual concluyó que derivado del reconocimiento de hechos de fecha 14 de marzo de 2017, se observó en el predio ubicado en Calle Jojutla número 25, cuenta catastral 027_087_12, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura, el cual no es acorde con los niveles de altura permitidos en la zonificación





**Expediente: PAOT-2017-573-SOT-239
y acumulado PAOT-2017-750-SOT-321**

H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie del terreno), que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, toda vez que sobrepasa la misma por un nivel de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-3325-2017, notificado en fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación urgentes en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de imponer las medidas cautelares en el predio motivo de denuncia, toda vez que excede el número de niveles de altura conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, imponiendo las sanciones que resulten aplicables. -----

En virtud de lo anterior, con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación), el inmueble ubicado en Calle Jojutla número 25, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc cuenta con 4 niveles de altura, lo que sobrepasa en un nivel de altura lo permitido en la zonificación que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que, le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación urgentes en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de imponer las medidas cautelares en el predio motivo de denuncia, y en el que se impongan las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable, tal como se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3325-2017. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva, balcones y modificación de banqueteta)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha cuatro de marzo de dos mil diecisiete en el predio ubicado en Calle Jojutla número 25, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, en el cual se constató un inmueble que se encuentra concluido de 4 niveles de altura y un cubo de escaleras en azotea, así como que dicho predio no cuenta con restricciones respecto a sus colindancias y tiene un frente de 10 metros. En el exterior del predio no se exhibía letrero de obra. Asimismo, se modificó la banqueteta para construir una jardinera dejando aproximadamente 80 centímetros para el paso peatonal. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014 con vigencia del dos de octubre de dos mil catorce al dos de octubre de dos mil dieciséis, para la construcción de una obra nueva de 4 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie total a construir de 711.27 m², con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 10151-151ALAY14 de fecha tres de marzo de dos mil catorce. ---

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió el dictamen técnico PAOT-2017-377-DEDPOT-269 de fecha treintaiuno de marzo de dos mil diecisiete, el cual establece que en el predio investigado se ejecuta una construcción de 4 niveles de altura. -----

Por lo anterior, se desprende que la obra que se realizó en el predio objeto de denuncia no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014 de vigencia del dos de octubre de dos mil catorce al dos de octubre de dos mil dieciséis, para la construcción de una obra nueva en 3 niveles de altura, toda vez que se ejecutó una construcción de 4 niveles





**Expediente: PAOT-2017-573-SOT-239
y acumulado PAOT-2017-750-SOT-321**

de altura en el predio objeto de denuncia, lo cual excede por un nivel de altura a los registrados, así como que en la banqueta se construyó una jardinera sin reservar un ancho mínimo de 1.20 m sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones de acuerdo con el punto 2.3.4 de las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

No obstante lo anterior, con fecha primero de noviembre de dos mil dieciséis la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, le otorgó la Autorización de Uso y Ocupación folio 059/2016, en la que se hace constar que con fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, se da Aviso de Terminación de Obra, sin que el proyecto constructivo se apegara al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014, para la construcción de una obra nueva en 3 niveles de altura, toda vez que se ejecutó una construcción de 4 niveles de altura, por lo que la Delegación Cuauhtémoc ha otorgado Autorización de Uso y Ocupación sin que se acuda al lugar y realizar la verificación correspondiente y corroborar que lo construido se apegara a lo registrado. -----

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizó la visita de verificación en materia de construcción con número de orden DC/DGJYG/SVRyOVO/194/2017, así como la orden de clausura DC/DGJYG/SVR/OC/027/2017, al inmueble de referencia, toda vez que se realizó una obra de 4 niveles la cual no se apegó al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014, así como que en la banqueta se construyó una jardinera sin reservar un ancho mínimo de 1.20 m sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones de acuerdo con el punto 2.3.4 de las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a dicha Dirección General imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y por cuanto hace a la modificación de la banqueta. -----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha cuatro de marzo de dos mil diecisiete en el predio ubicado en Calle Jojutla número 25, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se constató un inmueble que se encuentra concluido de 4 niveles de altura y un cubo de escaleras en azotea, así como que dicho predio no cuenta con restricciones respecto a sus colindancias y tiene un frente de 10 metros. En el exterior del predio no se exhibía letrero de obra. Asimismo, se modificó la banqueta para construir una jardinera dejando aproximadamente 80 centímetros para el paso peatonal. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie del terreno). Asimismo cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10151-





**Expediente: PAOT-2017-573-SOT-239
y acumulado PAOT-2017-750-SOT-321**

151ALAY14 de fecha tres de marzo de dos mil catorce, el cual se apega a la zonificación aplicable referida. -----

3. El inmueble motivo de denuncia cuenta con 4 niveles de altura, lo que sobrepasa en un nivel de altura lo permitido en la zonificación que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación urgentes en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de imponer las medidas cautelares en el predio motivo de denuncia, y en el que se impongan las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable, lo que fue solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-3325-2017. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014 con vigencia del dos de octubre de dos mil catorce al dos de octubre de dos mil dieciséis, para la construcción de una obra nueva de 4 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie total a construir de 711.27 m2, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10151-151ALAY14 de fecha tres de marzo de dos mil catorce. -----
5. La construcción ejecutada de 4 niveles de altura en el predio objeto de denuncia no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014 ni al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10151-151ALAY14, toda vez que rebasa por un nivel de altura lo permitido para el caso. Se construyó una jardinera en la banqueta sin reservar un ancho mínimo de 1.20 m sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones de acuerdo con el punto 2.3.4 de las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizó la visita de verificación en materia de construcción con número de orden DC/DGJYG/SVRyOVO/194/2017, así como la orden de clausura DC/DGJYG/SVR/OC/027/2017, al inmueble de referencia, toda vez que se realizó una obra de 4 niveles la cual no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014, así como que en la banqueta se construyó una jardinera sin reservar un ancho mínimo de 1.20 m sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones de acuerdo con el punto 2.3.4 de las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a dicha Dirección General imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y por cuanto hace a la modificación de la banqueta. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1283 que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio 1766/2016 y número RCUB-098-2014, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México,





**Expediente: PAOT-2017-573-SOT-239
y acumulado PAOT-2017-750-SOT-321**

toda vez que se ejecutó una construcción de 4 niveles de altura, la cual excede por un nivel de altura a los registrados en la citada Manifestación de Construcción -----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes; así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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.-----

JE/IN/MBC/BBM

