

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 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 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 91 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3278-SOT-1324, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de octubre de 2017, 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, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, fusión de predios y protección a colindancias) en el predio ubicado en Calle Guillermo Prieto número 40, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de octubre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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 85 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 construcción (demolición, fusión de predios y protección a colindancias), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

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

1.- De la fusión de predios

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se apreció un predio con tres accesos, identificando indicios de una demolición, actividades de excavación y nivelación del terreno, exhibiendo letrero de la Licencia de Construcción Especial con folio 6/06/066/2017, sin que exhiba registro de Manifestación de Construcción y en el último reconocimiento de hechos se observó una edificación en etapa de obra negra con 8 niveles de altura.-----



De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se cuenta con la Licencia de Fusión de Predios con folio 049/2017 de fecha 16 de febrero de 2017, mediante la cual se autoriza la fusión de 2 predios: ubicado en Calle Guillermo Prieto número 40 y el ubicado en Calle Francisco Díaz Covarrubias número 7, de la Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, en el que se asienta que conforman un solo lote con superficie total de 2,730.62 m², debiendo sujetarse el uso del lote resultante a las restricciones correspondientes a su zona de ubicación de conformidad con la legislación vigente. Asimismo, cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 294 emitido el 19 de abril de 2017,-----

No obstante lo anterior, en la Licencia de Fusión de Predios con folio 049/2017 se identifica que el predio Calle Guillermo Prieto número 40, es resultado de la fusión previa de los predios ubicados en Guillermo Prieto número 40 y Calle Rosas Moreno número 97 y 95, de la misma colonia y alcaldía, por lo que se desprende que en un inicio se trató de 3 predios. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se desprende que al predio investigado le corresponden las siguientes zonificaciones: -----

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Guillermo Prieto 40	655 m ²	HC/6/20/Z	131	20	524	80	3,145	6	70

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Rosas Moreno 97 y/o 95	1,473 m ²	H/4/20/M	294.6	20	1,178.4	80	4,717	4	29

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Francisco Díaz Covarrubias 7	698 m ²	H/4/20/M	139.6	20	558.4	80	2,234	4	14

Ahora bien, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), para la aplicación de la zonificación HC/6/20/Z se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banquetas	Viviendas
2,730.63 m ²	2,1840.50 m ²	13,106.98 m ²	546.126 m ² (20%)	6	Las que indique el proyecto

En cuanto a la zonificación utilizada al principio del proyecto, el predio investigado es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del citado programa, permitiéndole redistribuir el potencial constructivo resultante respetando restricciones en su caso



establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y también le permite el incremento del número de niveles y/o altura, al proporcionar un área libre mayor. Para predios con superficies menores a 2,500 m² el frente mínimo deberá ser de 15 metros y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueta y para los predios con superficies mayores a 3500 m² el frente mínimo deberá de ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetaran como mínimo a lo que indica el siguiente cuadro: -----

Superficie del predio m ²	Altura sobre nivel de banqueta	Restricciones mínimas laterales (m)
Terrenos menores a 2,500	5	3.0
*de 2,501-3,500	8	3.0
3,501-en adelante	15	3.5

* Supuesto en el que se encuentra el predio investigado, al contar con una superficie de 2,730.63 m² y 25.81 metros de frente.

Por lo que tramitó y ejerció los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 29971-151PELE17 emitido el 4 de mayo de 2017, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, para tramitar el primer Registro de Manifestación de Construcción Tipo C con número 1/06/147/2017, en dicho certificado se asentó que al contar el predio investigado con superficie de 2,730.62 m², es aplicable la zonificación HC/7/31.42/Z (Habitacional con comercio, 7 niveles máximo de construcción, 31.42% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), permitiendo una superficie máxima de construcción de 13,106.98 m² como resultado de la aplicación de la Norma Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Por otra parte, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 84, que las Áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, debiendo sujetarse a los lineamientos que el reglamento y los programas indiquen. -----

Por lo que posteriormente para el proyecto, se tramito la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, obteniendo en fecha 27 de abril de 2018, la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor para el predio ubicado en la Calle de Guillermo Prieto número 40, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; consultada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en la página de la Gaceta de la Ciudad de México. En donde se asienta que se autoriza la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para la ocupación de una intensidad constructiva de 1,710.624 m² adicionales de la superficie máxima de construcción permitida, determinada por la zonificación vigente, a favor de la Inmobiliaria Primex Sociedad Anónima para el predio receptor antes citado, con los siguientes lineamientos: -----

Superficie del predio	Zonificación	Área libre mínima	Área Máxima de Desplante	Potencial de desarrollo urbano	CUS	Niveles	Densidad
					V.A.T		
2,730.62 m ²	Habitacional con comercio en planta baja	854.55 m ² (31.2%)	1,876.07 (68.7%)	14,817.596 m ² sobre nivel de banqueta	5.425	Hasta 8 (ocho)	Z



Es de señalar que la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor para el predio ubicado en la Calle de Guillermo Prieto número 40, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se utilizó para tramitar el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número 1/106/123/18 RCUC-004-18.-----

Toda vez que como ya se mencionó se realizó la modificación del proyecto, una persona que se ostentó como apoderado general de Inmobiliaria Primex S.A de C.V., presentó ante esta Subprocuraduría el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo con número SEDUVI/DGAU/5681/2017 DGAU.17/DEIU/056/2017 emitido el 8 de diciembre de 2017 y aprobación del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano consistente en la ampliación modificación del proyecto con número SEDUVI/DGAU/3966/2018 DGAU.18/DEIUM/M-09 de fecha 3 de octubre de 2018, para el siguiente proyecto: -----

PROYECTO									
	Desplante	Área libre	Niv. s.n.b	Niv. b.n.b	Superficie de construcción s.n.m.b	Superficie de construcción b.n.m.b	Superficie total de construcción	Equipamiento urbano	Viv.
SEDUVI/DGAU/5681/2017 DGAU.17/DEIU/056/2017	1,827.57 m ²	903.05 m ²	7	2	12,996.94 m ²	5,140.52 m ²	18,107.46	116.72	173
Modificación al proyecto	---	---	1	---	+1,850.65 m ²	---	+ 1,850.65	---	+22
Total	1,827.57 m ²	903.05 m ²	8	2	14,817.59	5,140.52 m ²	19,958.11	116.72 (4.27%)	195

Por lo que se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar la existencia del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGAU/5681/2017, DGAU.17/DEIU/056/2017, la Ampliación y/o Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGAU/3966/2018, DGAU.15/DEIU/056/2015, lo anterior mediante el oficio PAOT-05-300/300-10695-2018, sin que a la fecha se tenga respuesta a tal requerimiento. -----

En el mismo sentido, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia certificada del expediente que se formó con motivo de la solicitud del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, informar si dicho Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, fue inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de esa Secretaría y si se expidió el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo que ampare la nueva intensidad de construcción permitida, lo anterior mediante el oficio PAOT-05-300/300-10698-2018.-----

En conclusión, el predio identificado con el número 40 de la Calle Guillermo Prieto, cuenta con la Licencia de Fusión de Predios con folio 049/2017, mediante la cual se autoriza la fusión de 2 predios: ubicado en Calle Guillermo Prieto número 40 y el ubicado en Calle Francisco Díaz Covarrubias número 7, de la Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, no obstante lo anterior, en dicha Licencia de Fusión de Predios se identifica que el predio Calle Guillermo Prieto número 40, es resultado de la fusión previa de los predios ubicados en Guillermo Prieto número 40 y Calle Rosas Moreno número 97 y 95, de la misma colonia y alcaldía, por lo que se desprende que en un inicio se trató de 3 predios. El predio Guillermo Prieto número 40 al contar con superficie de 2,730.62 m², utilizó la Norma Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área



Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc que le otorga la zonificación HC/7/31.42/Z (Habitacional con comercio, 7 niveles máximo de construcción, 31.42% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), permitiendo una superficie máxima de construcción de 13,106.98 m², sin embargo se modificó el proyecto con la obtención de la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor, emitida el 27 de junio de 2018 por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en donde se autoriza un potencial de desarrollo urbano de 14,817.596 m² sobre nivel de banquetta, 8 niveles en total, proporcionando un área libre de 854.55 m² igual a 31.2%, desplantándose en una superficie de 1,876.07 igual a 68.7%.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, debería corroborar la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGAU/5681/2017, DGAU.17/DEIU/056/2017, y la Ampliación y/o Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGAU/3966/2018, DGAU.15/DEIU/056/2015, lo anterior solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-10695-2018. -----

En el mismo sentido, a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la citada Secretaría, deberá corroborar la emisión del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo que ampare la aplicación de la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, lo anterior solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-10698-2018.-----

2.- En materia de construcción (demolición) y protección a colindancias

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se apreció que la obra cuenta con dos accesos, identificando indicios de una demolición, actividades de excavación y nivelación del terreno, exhibiendo letrero de la Licencia de Construcción Especial con folio 6/06/066/2017, sin apreciar letrero de Registro de Manifestación de Construcción y en el último reconocimiento de hechos se observó una edificación en etapa de obra negra con 8 niveles de altura. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/066/2017 expedida el 30 de marzo de 2017 con vigencia al 30 de junio de 2017 para el inmueble investigado, tratándose de la demolición total de una superficie de 7,762.47 correspondientes a 4 edificaciones de 5 y 2 niveles. Adicionalmente, con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número 1/06/147/2017 RCUC-010/2017 ingresada el 26 de octubre de 2017 vigente al 26 de octubre de 2020, registrado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 29971-151PELE17 emitido el 4 de mayo de 2017, para realizar el siguiente proyecto: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima	Área de desplante	Superficie máxima de construcción	Superficie total b.n.b	Superficie total s.n.b (cuantificable)	Número de viviendas factibles	Niveles
2,730.62	903.05 igual a 33.07%	1,827.57 igual a 78.18%	18,107.46 m ²	5,140.52	12,966.94	173	7



Es de señalar que de las documentales que obran en el expediente se cuenta con la memoria de protección a colindancias que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número 1/06/147/2017 RCUC-010/2017, en el que se asientan como medidas preventivas la realización de una fe de hechos notariada, en común acuerdo con los vecinos para dejar asentado el estado de las edificaciones previo a iniciar los trabajos, asimismo se realizaría la colocación de protección a colindancias, y procedimientos específicos para el cuidado de las estructuras colindantes.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en particular por lo que hace a contar medidas de protección a colindancias y Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo en su caso las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan, informando que llevó a cabo visita de verificación en materia de obra con número de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/795/2017, por lo que corresponde a esa autoridad substanciar el procedimiento administrativo y en su caso proporcionar la Resolución Administrativa que hubiera emitido.-----

Posteriormente, una persona que se ostentó como apoderado general de Inmobiliaria Primex S.A de C.V., presentó ante esta Subprocuraduría el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número 1/106/123/18 RCUC-004-18 expedida el 13 de agosto de 2018 vigente al 13 de agosto de 2018, para la construcción de 195 viviendas en 8 niveles, una superficie total por construir de 1,850.65 m², superficie de construcción total sobre nivel de banqueta de 14,817.59 m², una superficie de desplante de 1,827.57 m² igual 66.93%, proporcionando una superficie libre 903.05 m² igual a 33.07%. Sin embargo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en el inmueble investigado en materia de construcción a efecto de verificar que la obra cuente con el Registro de Manifestación de Construcción vigente.-----

Cabe señalar que en el expediente se cuenta con la Resolución Administrativa con número de expediente DEIA-MG-1116/2017 SEDEMA/DGRA/DEIA/012045/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la cual se otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización de 210 viviendas en 4 cuerpos de 7 niveles, no obstante lo anterior, al modificarse el proyecto corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar la emisión de la modificación de la autorización en materia de impacto ambiental.-----

En conclusión, las actividades de demolición y construcción contaron al principio con la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/066/2017 expedida el 30 de marzo de 2017 con vigencia al 30 de junio de 2017, para una superficie de demolición total de 7,762.47 m² y con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número 1/06/147/2017 RCUC-010/2017 ingresada el 26 de octubre de 2017 vigente al 26 de octubre de 2020, para el proyecto de obra nueva de 173 viviendas en 4 edificaciones y 7 niveles de altura, al cual se anexó memoria de protección a colindancias. Posteriormente se modificó el proyecto, y una persona que se ostentó como apoderado general de Inmobiliaria Primex S.A de C.V., presentó ante esta Subprocuraduría el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número 1/106/123/18 RCUC-004-18 expedida el 13 de agosto de 2018 vigente al 13 de agosto de 2018, para la construcción de 195 viviendas en 8 niveles.-----



Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con numero de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/795/2017y en su caso proporcionar la Resolución Administrativa que emita al respecto.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar la existencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número 1/106/123/18 RCUC-004-18 expedida el 13 de agosto de 2018 vigente al 13 de agosto de 2018, para la construcción de 195 viviendas en 8 niveles.-----

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 Subprocuraduría en Calle Guillermo Prieto número 40, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, se apreció que la obra cuenta con dos accesos, identificando indicios de una demolición, actividades de excavación y nivelación del terreno, exhibiendo letrero de la Licencia de Construcción Especial con folio 6/06/066/2017 y en el último reconocimiento de hechos se observó una edificación en etapa de obra negra con 8 niveles de altura exhibiendo letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número 1/06/147/2017. -----
2. El predio identificado con el número 40 de la Calle Guillermo Prieto, es resultado de la fusión de dos predios el ubicado en Calle Guillermo Prieto número 40 (antes Rosas Moreno 95 y 97) y Francisco Díaz Covarrubias número 7, con una superficie total de 2,730.63 m², autorizado mediante la Licencia de Fusión de Predios con folio 049/2017 expedido con fecha 16 de febrero de 2017. -----
3. Al predio investigado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno) y HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), pudiendo optar por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando la salida no se genere por la zona habitacional, lo anterior conforme la Norma General de Ordenación 3 de Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H). -----
4. Adicionalmente, al predio ubicado en Guillermo Prieto número 40 al contar con superficie de 2,730.62 m², en primer término utilizó la Norma Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc que le otorga la zonificación HC/7/31.42/Z (Habitacional con comercio, 7 niveles máximo de construcción, 31.42% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), permitiendo una superficie máxima de



construcción de 13,106.98 m², con base en la cual se registró la Manifestación de Construcción tipo C con número 1/06/147/2017 RCUC-010/2017 ingresada el 26 de octubre de 2017 vigente al 26 de octubre de 2020, para el proyecto de obra nueva de 173 viviendas en 4 edificaciones y 7 niveles de altura. -----

5. En segundo término, se obtuvo la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor, emitida el 27 de junio de 2018 por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la cual autoriza potencial de desarrollo urbano de 14,817.596 m² sobre nivel de banquetas, 8 niveles en total, proporcionando área libre de 854.55 m² igual a 31.2%, desplantándose en superficie de 1,876.07 igual a 68.7%, con la cual se Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número 1/106/123/18 RCUC-004-18 expedida el 13 de agosto de 2018 vigente al 13 de agosto de 2018, para la construcción de 195 viviendas en 8 niveles, este último Registro presentado ante esta Subprocuraduría por una persona que se ostentó como apoderado general de Inmobiliaria Primex S.A de C.V.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar la existencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número 1/106/123/18 RCUC-004-18 expedida el 13 de agosto de 2018 vigente al 13 de agosto de 2018, para la construcción de 195 viviendas en 8 niveles.-----
7. El proyecto cuenta con la memoria protección a colindancias en la que se asientan como medidas preventivas la realización de una fe de hechos notariada en común acuerdo con los vecinos para dejar asentado el estado de las edificaciones previo a iniciar los trabajos, asimismo que se realizaría la protección a colindancias, y procedimientos específicos para el cuidado de las estructuras colindantes.-----
8. La Alcaldía Cuauhtémoc llevó a cabo visita de verificación en materia de obra por cuanto hace a contar con medida de protección a colindancias con número de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/795/2017, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con numero de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/795/2017 y en su caso proporcionar la Resolución Administrativa que hubiera emitido.-----
9. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, deberá corroborar la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGAU/5681/2017, DGAU.17/DEIU/056/2017, y la Ampliación y/o Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGAU/3966/2018, DGAU.15/DEIU/056/2015, lo anterior solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-10695-2018. -----
10. La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, deberá corroborar la emisión del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo que ampare la aplicación de la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, lo que fue solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-10698-2018.-----



Expediente: PAOT-2017-3278-SOT-1324

11. Se cuenta con la Resolución Administrativa con número de expediente DEIA-MG-1116/2017 SEDEMA/DGRA/DEIA/012045/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la cual se otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización de 210 viviendas en 4 cuerpos de 7 niveles, no obstante lo anterior, al modificarse el proyecto corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar la emisión de la modificación de la autorización en materia de impacto ambiental.-----

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 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, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Dirección General de Administración Urbana y a la Dirección General de Desarrollo Urbano, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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.-----



JELN/MVS/ACC

