



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, XI y XII, 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-59-SOT-56 y acumulado PAOT-2017-1061-SOT-467, relacionado con la investigación de oficio y la denuncia realizadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de febrero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, por las obras que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Mérida 169, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 23 de febrero de 2017.-----

Con fecha 19 de abril 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 desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Mérida número 169, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de abril de 2017.-----

Para la atención de la presente investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó de las gestiones realizadas a la persona denunciante 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano





para la Ciudad de México, La Ley Ambiental y de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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 construcción (obra nueva)

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, de la que se desprende que le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno) y se localiza en área de conservación patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó una edificación de 6 niveles de altura, en la que se aprecian sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3273/2016, como se observa en las siguientes imágenes:-----



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos del 24 de febrero de 2017



Con el objeto de identificar la superficie total del predio y determinar el área libre, área de desplante, superficie de construcción y número de viviendas, permitidas conforme a la zonificación aplicable, personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultó el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende que el predio cuenta con una superficie de 317 m².-----

En este sentido, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H 4/20/M), que a su vez se multiplica por el número de niveles, se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (60%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (288.8 m ²) x número de niveles (4) = superficie total de construcción
361 m ²	4	72.2 m ²	288.8 m ²	(288.8)(4)= 1,155.2 m ²

De esa tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de 1,155.2 m², en 4 niveles, desplantados en 361 m² y área libre de 72.2 m².-----

En el caso que nos ocupa, de los reconocimientos de hechos descritos en párrafos anteriores, se constató la ejecución de obra nueva de **6 niveles de altura**, desplantados en la totalidad del predio, por lo que incumple en **2 niveles la zonificación** y el área libre aplicable que establece el Programa Delegacional antes referido.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, autoridad competente para verificar en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), informar las causas que motivaron la imposición de la suspensión de actividades en el inmueble objeto de investigación, así como las irregularidades detectadas en el sitio y en su caso, remitir copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto.-----

Al respecto, mediante oficio INVEADF/CJSL/DCEI/0492/2017 de fecha 15 de marzo de 2017, el Director de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que emitió Resolución Administrativa de fecha 25 de enero de 2017, en la que se resolvió imponer la **clausura total** temporal al inmueble objeto de investigación, así como la **demolición de los niveles excedentes** (los que se encuentran por encima del cuarto nivel) y la **superficie excedida a fin de que se ajuste al área libre de 67 m²**; no cuenta con el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, así como de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



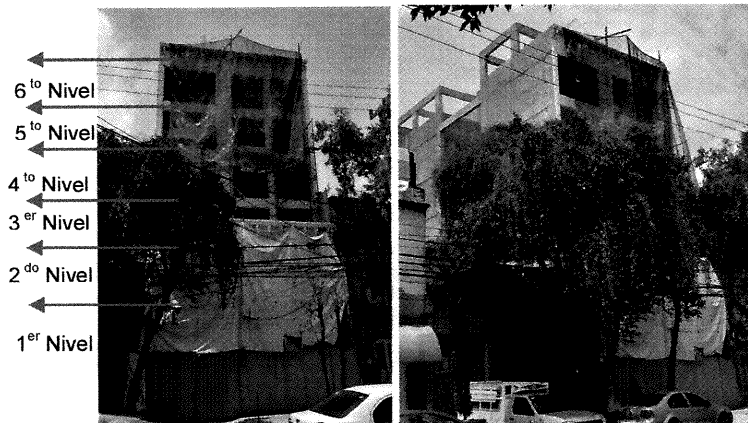


CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2017-IO-59-SOT-56
y acumulado PAOT -2017-1061-SOT-467**

Durante el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 18 de abril de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría observó un inmueble de 6 niveles de altura en el que se realizan trabajos de construcción consistente en aplanado de muros; se observó que los sellos impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, fueron retirados de los tapiales de madera que delimitan la obra, como se observa en las siguientes imágenes:-----



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos del 18 de abril de 2017

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si se ordenó el retiro de los sellos de clausura del inmueble objeto de investigación, o en su caso, si el referido procedimiento administrativo fue impugnado y el estado que guarda el mismo, en caso contrario llevar a cabo la reposición de sellos y realizar las acciones legales que conforme a derecho correspondan.-----

2. En materia de construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé en su artículo 47 que previo al inicio de los trabajos de construcción, el propietario o poseedor del inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Asimismo, **el artículo 28** del citado **Reglamento** prevé que **no podrán ejecutarse nuevas construcciones**, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la Ciudad de México o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la del Instituto Nacional de Bellas Artes, en los ámbitos de su competencia.**-----



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. 13400

Página 4 de 8



Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó una edificación de 6 niveles de altura correspondientes a obra nueva, en la que se aprecian sellos de clausura con número de expediente DC/DGJG/SVR/OVO/720/2016, por parte de la Delegación Cuauhtémoc, sin ostentar letrero con datos de la obra y conservando solo la fachada del inmueble preexistente.-----

En ese sentido, **el inmueble objeto de investigación está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes**, sin embargo **no se contó con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes** para la ejecución del proyecto consistente en obra nueva y demolición únicamente conservando la fachada, así tampoco, contó con **Dictamen Técnico emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**.-----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informar las causas que motivaron la imposición del estado de clausura en el inmueble objeto de investigación, así como las irregularidades detectadas en el sitio y en su caso, remitir copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto; sin que a la fecha de emisión del presente instrumento diera respuesta a lo solicitado.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, el Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias, planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas que acrediten las actividades de construcción ejecutadas en el predio denunciado, mediante oficio DGODU/642/2017, de fecha 3 de marzo de 2017, informó que no se encontró antecedente en materia de construcción consistente en algún Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial.-----

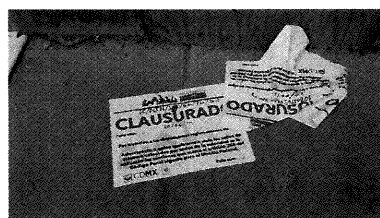
Ahora bien del reconocimiento de hechos realizado en fecha 18 de abril de 2017, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una edificación de 6 niveles con un avance del 70 %, delimitado por tapias de madera, sin ostentar letrero con datos de la obra, al interior se realizan trabajos de aplanado de muros y detalles en fachada, asimismo, se aprecia que se retiraron los sellos de clausura impuestos por la Delegación Cuauhtémoc.-----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de abril de 2017, realizó llamada telefónica con la Jefa de Unidad Departamental de Verificación de Obras adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, con el fin de que manifestara el estado que guarda el procedimiento de clausura en el inmueble objeto de investigación, quien indicó que el estado de **clausura prevalece** en el inmueble y no se ha ordenado el retiro de los sellos, por lo que llevaría a cabo las acciones correspondientes para la reposición de los sellos.-----





En seguimiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en fecha 21 de abril de 2017, en el predio objeto de investigación, se observó en la banqueta restos de sellos de clausura con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OV/720/2016, de fecha 20 de abril de 2017, de la Delegación Cuauhtémoc, los cuales fueron desprendidos de los tapias de madera que delimitan la obra, como se observa en las siguientes imágenes:-----



Fuente: PAOT Reconocimiento de hechos del 21 de abril de 2017.

En conclusión, para los trabajos ejecutados correspondientes a la demolición del inmueble preexistente y obra nueva (cuerpo constructivo de 6 niveles), no se contó con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, llevar a cabo las acciones legales procedentes por el quebrantamiento de sellos en el procedimiento de verificación administrativa y enviar copia de la Resolución Administrativa emitida.-----

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. -----



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-59-SOT-56
y acumulado PAOT -2017-1061-SOT-467

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Mérida número 169, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, **4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre**, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno) y se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 24 de febrero de 2017, se constató la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva), conformado hasta el momento de **6 niveles, desplantado en la totalidad del predio**, el cual cuenta con sellos de clausura por parte de la Delegación Cuauhtémoc y de suspensión de actividades por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; actualmente no cuenta los sellos referidos.-----
3. La obra nueva que se ejecuta en Mérida número 169, Colonia roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, no cuenta con Dictamen Técnico emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple la Norma de Ordenación número 4.-----
4. El inmueble objeto de investigación está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, sin embargo no se contó con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes para la ejecución del proyecto consistente en obra nueva y demolición.-
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones procedentes en el ámbito de su competencia a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
6. El proyecto no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de construcción consistentes en obra nueva, así tampoco contó con Licencia de Construcción Especial para la demolición del inmueble preexistente.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, enviar copia de la Resolución Administrativa que recayó a la clausura de la obra, llevar a cabo las acciones legales procedentes por el quebrantamiento de sellos y la reposición de los mismos.-----



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. 13400
Página 7 de 8



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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.-----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/IGP/GBM

