



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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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-4-SOT-4, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 5 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 Calzada San Antonio Abad, número 66, Colonia Tránsito 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 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 **HO/12/30/Z** (Habitacional con oficinas, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre densidad "Z", lo que indique la zonificación del programa), le aplica la 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 12 niveles edificado 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 **37020-151LAHE13**, de fecha de expedición 9 de noviembre de 2013, que le establece la zonificación referida en el primer párrafo; **superficie del predio de 364.3m² y superficie máxima de construcción de 3060.12m²**.-----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0814/2014, de fecha 2 de mayo de 2014, para la demolición total de una superficie de construcción de 680m² en 2 niveles y proyecto de construcción de obra nueva para 55 departamentos en 12 niveles (sótano + semisótano + p.b.+ 11 niveles) con una altura de 34.40 metros, en una superficie del predio de 364.30m², superficie máxima de construcción 3060.12m². -----

Así también, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante autorización número 286/14 de fecha 26 de junio de 2014, emitió Visto Bueno para el proyecto de obra nueva consistente en la edificación de 55 viviendas de 50m² cada una, en un total de superficie de construcción de 4010m², con altura máxima total de 35.50m² a partir del nivel de banquetta, contará con 3 niveles de estacionamiento, 2 en sótanos y 1 sobre el nivel de banquetta, 11 niveles de viviendas con 5 departamentos por nivel.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación conformada por 12 niveles, se apeg a la zonificación que le asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 37020-151LAHE13, de fecha de expedición 9 de noviembre de 2013 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente en Cuauhtémoc.-----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 12 niveles totalmente edificado y habitado.-----

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 apoderado legal de la sociedad denominada RESIDENCIAL VERTICAL MANZANOS, en fecha 22 de febrero de 2017, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría, realizó diversas manifestaciones, y entre otros documentos, anexo en copia simple las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción RCUB-081-2014; 1/06/086/2014, para obra nueva de uso habitacional vigente del 7 de agosto de 2014 al 7 de agosto de 2017.-----





- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37020-151AHE13, fecha de expedición 9 de noviembre de 2013.-----
- Dictamen técnico favorable en materia de patrimonio cultural para el proyecto registrado emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1399 de fecha 3 de agosto de 2016. -----
- Planos registrados ante la delegación Cuauhtémoc.-----

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva) 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: -----

- Manifestación de Construcción RCUB-081-2014; 1/06/086/2014, tipo "B", para obra nueva destinado a uso Habitacional con vigencia de 7 de agosto de 2014 al 7 de agosto de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37020-151AHE13 de fecha de expedición 9 de noviembre de 2013, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 1195/2012. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CDGAU/DPCU/814/2014 de fecha 2 de mayo de 2014.-----
- Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia con oficio 401.F(4)50.D2014/716, de fecha 02 de mayo de 2014.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble se edificó al amparo de la Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RCUB-081-2014; 1/06/086/2014, para la edificación de **55 viviendas en 12 niveles y 2 sótanos, superficie del predio de 364.3m², superficie de desplante de 245.26m², superficie total por construir de 4016.59m²(superficie bajo nivel de banquetta 973.61m², sobre nivel de banquetta 3042.98m²) y libre de 124.20m² (34%).** -----

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 ubicado en Calzada San Antonio Abad, número 66, Colonia Tránsito, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/12/30/Z** (Habitacional con oficinas, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre densidad "Z", lo que indique la zonificación del programa), le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 37020-151LAHE13, de fecha de expedición 9 de noviembre de 2013, que certifica la zonificación antes descrita, superficie del predio de 364.3m² y superficie máxima de construcción de 3060.12m²-----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble **conformado por 12 niveles, totalmente edificado y habitado**.-----
3. El proyecto ejecutado, contó con Dictamen Técnico favorable en Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia -----
4. La obra edificada se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción para obra nueva con Manifestación de Construcción RCUB-081-2014; 1/06/086/2014 vigente del 7 de agosto de 2014 al 7 de agosto del 2017, para **12 niveles, 55 viviendas y 2 sótanos, superficie del predio de 364.3m², superficie de desplante de 245.26m², superficie total por construir de 4016.59m² (superficie bajo nivel de banquetta 973.61m², sobre nivel de banquetta 3042.98m²) y área libre de 124.20m² (34%)**.-----
5. 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, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" No. RCUB-081/2014; 1/06/086/2014; y enviar 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. -----

REM/GCP/ROPP

