



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 DIC 2019

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 , 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 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3212-SOT-1258, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de agosto de 2019, 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, ejerció 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: niveles), construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios en Avenida Chapultepec número 264, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a las personas denunciantes 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, como son: La Ley de Aguas, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre la Vialidad "Avenida Chapultepec" en su tramo E-F, comprendido de José Vasconcelos (Círculo Interior) a Eje 1 Poniente Bucareli, la cual le asigna la zonificación HM/10/20/Z (habitacional mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3212-SOT-1258

por cada vivienda), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008.

Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 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.

Durante el reconocimiento de hecho realizado por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, el día 24 de septiembre de 2019, se constató un predio delimitado por tapiales, se constató la demolición de un inmueble preexistente; adherido a los tapiales se observó copia del Dictamen Técnico con número de folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0958/2019 emitido en fecha 26 de marzo de 2019 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del oficio con número JDCDMX/CRCM/DGO/084/2019 con fecha 01 de marzo de 2019, emitido por la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México.

En el reconocimiento de hechos de fecha 28 de noviembre de 2019, se constató, entre otros aspectos, que en el interior del predio se realiza el armado de pilas de cimentación, así como la preparación del firme con una máquina perforadora. No se constató la existencia de algún letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial en cualquiera de sus modalidades para la ejecución de algún proyecto constructivo de obra nueva.



Imagen: Inmueble objeto de denuncia
Fuente: reconocimiento de hechos de fecha 28 de noviembre de 2019

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-7201-2019, en fecha 30 de agosto de 2019, dirigido al propietario, poseedor, representante legal y/o responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 24 de septiembre de 2019, una persona que ostenta su personalidad como propietario del inmueble objeto de denuncia realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de las siguientes documentales:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2505, expedida en fecha 30 de enero de 2019, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3212-SOT-1258

2. Oficio número JRCDMX/CRCM/DGO/084/2019, expedido en fecha 01 de marzo de 2019, por parte de la Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México.
3. Oficio número DGODU/1399/2019, expedido en fecha 11 de abril de 2019, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.
4. Memoria descriptiva de reconstrucción de edificio de oficinas y locales.
5. Oficio con número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0958/2019, emitido en fecha 26 de marzo de 2019, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
6. Formato de Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con folio 0061 y sello de recibo de fecha 15 de enero de 2019, ante el Instituto Nacional de Bellas Artes.
7. Formato Múltiple de pago a la Tesorería de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.
8. Planos arquitectónicos identificados con los números de claves A-01, A02, A-03, A-04, A-04 planta nivel 6, A-06, A-07, A-08, A-09, A-10 y A-11.

Por otra parte, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67543-151ZAMA18 de fecha 12 de noviembre de 2018, el cual certifica como permitida la zonificación HM/10/20/Z, conforme al programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable.

Ahora bien, respecto a la materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3107/2019 de fecha 29 de octubre de 2019, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial y que es colindante con el localizado en Calle Orizaba número 3, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Asimismo, informó que esa Dirección emitió el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de un inmueble de 9 niveles (incluido sótano y azotea), y el proyecto constructivo de obra nueva de un edificio de 7 niveles (semisótano, planta baja y 6 niveles).

Al respecto, el desarrollador presentó el formato de Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con folio 0061 y sello de recibo de fecha 15 de enero de 2019, ante el Instituto Nacional de Bellas Artes, en el cual se describe que el **inmueble no se encuentra incluido en la Relación de esa Instituto**, sin describir información relacionada con inmuebles colindantes.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el proyecto constructivo en la etapa constatada al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, se apegó a la zonificación que le otorga la Norma de Ordenación sobre la Vialidad "Avenida Chapultepec" en su tramo E-F, comprendido de José Vasconcelos (Círculo Interior) A Eje 1 Poniente Bucareli, la cual le asigna la zonificación HM/10/20/Z (habitacional mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de



2008 y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredita la misma.

Asimismo, cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de un inmueble de 9 niveles (incluido sótano y azotea), así como para la ejecución del proyecto constructivo de obra nueva en 7 niveles (semisótano, planta baja y 6 niveles), por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Aunado a que el inmueble investigado es colindante con el localizado en Calle Orizaba número 3, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que requiere su opinión técnica para la ejecución de los trabajos constructivos que se ejecutan en el inmueble investigado.

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató la demolición de un firme de concreto el cual por las características físicas de sus materiales corresponde a una edificación preexistente; adherido a los tapiales se constató la existencia de un Dictamen Técnico con número de folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0958/2019 emitido en fecha 26 de marzo de 2019 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como el oficio con número JDCDMX/CRCM/DGO/084/2019 con fecha 01 de marzo de 2019, emitido por la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México.

Aunado a lo anterior, en fecha 28 de noviembre de 2019, se constató en el interior del predio el armado de pilas de cimentación, así como la preparación del firme con una máquina perforadora. No se constató la existencia de algún letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial en cualquiera de sus modalidades para la ejecución de algún proyecto constructivo de obra nueva.

Al respecto, mediante escrito de fecha 24 de septiembre de 2019, una persona que ostenta su personalidad como propietario del inmueble objeto de denuncia realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de las siguientes documentales:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2505, expedida en fecha 30 de enero de 2019, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.
2. Oficio número JRCDMX/CRCM/DGO/084/2019, expedido en fecha 01 de marzo de 2019, por parte de la Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México.
3. Oficio número DGODU/1399/2019, expedido en fecha 11 de abril de 2019, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.
4. Memoria descriptiva de reconstrucción de edificio de oficinas y locales.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3212-SOT-1258

5. Oficio con número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0958/2019, emitido en fecha 26 de marzo de 2019, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
6. Formato de Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con folio 0061 y sello de recibo de fecha 15 de enero de 2019, ante el Instituto Nacional de Bellas Artes.
7. Formato Múltiple de pago a la Tesorería de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.
8. Planos arquitectónicos identificados con los números de claves A-01, A02, A-03, A-04, A-04 planta nivel 6, A-06, A-07, A-08, A-09, A-10 y A-11.

En tal virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción para el predio objeto de denuncia. Mediante el oficio DGODU/3992/2019 de fecha 12 de noviembre de 2019, informó que no se encontró antecedente alguno para el inmueble de referencia.

No obstante, hizo de conocimiento que mediante el oficio número JGCDMX/CRCM/084/2019 de fecha 01 de marzo de 2019, la **Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México**, informó que en relación al predio se presentó la documentación correspondiente para la **autorización de la demolición con recursos propios**, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil y la Ley para la Reconstrucción, para de la Ciudad de México, por lo que **solicitó facilidades administrativas y exenciones fiscales**, sin omitir mencionar que **esa demolición favorece la reconstrucción con recursos propios en el predio** ubicado en Avenida Chapultepec número 264, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México.

De lo anterior se desprende que la demolición del inmueble existente localizado en el predio objeto de denuncia, se ejecutó al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se trató de un elemento constructivo que por su estado físico requería su demolición de forma urgente, puesto que generaba una situación de riesgo. Lo cual fue acreditado por la **Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México**, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil y la Ley para la Reconstrucción, ambas de la Ciudad de México.

Por otra parte, respecto a la ejecución del proyecto constructivo (obra nueva), la **Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México**, informó que la **demolición** descrita en el párrafo que antecede, favorece la **reconstrucción con recursos propios en el predio**.

Ahora bien, si bien es cierto que la Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, favoreció la reconstrucción del inmueble afectado, no lo exime de obtener los permisos necesarios para la legal reconstrucción; toda vez que la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México, y la Modificación del Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México (publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fechas 07 de diciembre de 2018, 05 de febrero y 27 de febrero, ambos de 2019) se desprende que en los casos de daños de inmuebles se otorgaran facilidades administrativas y en su caso fiscales a fin de obtener condonaciones, permisos, autorizaciones o cualquiera que ayude a agilizar la reconstrucción.



Por tal razón, la Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, señala que la demolición ejecutada en el predio objeto de denuncia favorece la reconstrucción del inmueble objeto de denuncia, lo que se traduce en que para la ejecución del proyecto de reconstrucción del inmueble se deben otorgar las **facilidades administrativas** a efecto de contar con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc.

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y falta de registro de manifestación de construcción), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como, resolver conforme a derecho y enviar a esta Subprocuraduría copia certificada de la Resolución recaída al efecto.

3. Factibilidad de servicios

En el caso particular, la Ley de Aguas de la Ciudad de México prevé en su artículo 62 que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios para la construcción que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento de inspección en materia de factibilidad de servicios, a efecto corroborar el cumplimiento de obligaciones técnicas y acciones con las que se debe cumplir al interior del inmueble objeto de denuncia y, de hacer cumplir la Ley de Aguas de la Ciudad de México.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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

- Al predio ubicado en Avenida Chapultepec número 264, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre la Vialidad "Avenida Chapultepec" en su tramo E-F, comprendido de José Vasconcelos (Círculo Interior) A Eje 1 Poniente Bucareli, la cual le asigna la zonificación HM/10/20/Z (habitacional mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).



Se localiza en Área de Conservación Patrimonial, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 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.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente la demolición de una edificación preexistente y posteriormente el armado de pilas de cimentación y preparación del firme con una máquina perforadora para el desplante de una obra nueva, sin observar letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial.
3. El proyecto constructivo cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de un inmueble de 9 niveles (incluido sótano y azotea), así como para la ejecución del proyecto constructivo de obra nueva en 7 niveles (semisótano, planta baja y 6 niveles), por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. El inmueble investigado es colindante con el localizado en Calle Orizaba número 3, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), por lo que requiere su opinión técnica para la ejecución de los trabajos constructivos que se ejecutan en el inmueble investigado.
5. La Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, favoreció la demolición y reconstrucción del inmueble motivo de denuncia, a efecto de que se otorgaran facilidades administrativas y en sus casos fiscales a fin de obtener condonaciones, permisos, autorizaciones o cualquiera que ayude a agilizar la reconstrucción.
6. La demolición del inmueble preexistente localizado en el predio objeto de denuncia, se ejecutó al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se trató de un elemento constructivo que por su estado física requería su demolición de forma urgente, situación que fue acreditada ante la Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil y la Ley para la Reconstrucción, ambas de la Ciudad de México.
7. El proyecto de reconstrucción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y falta de opinión técnica del INBAL), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como, resolver conforme a derecho y enviar a esta Subprocuraduría copia certificada de la Resolución recaída al efecto.
8. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento de inspección en materia de factibilidad de servicios, a efecto corroborar el cumplimiento de obligaciones técnicas y acciones con las que se debe cumplir al interior del inmueble objeto de denuncia y de hacer cumplir la Ley de Aguas de la Ciudad de México.



La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

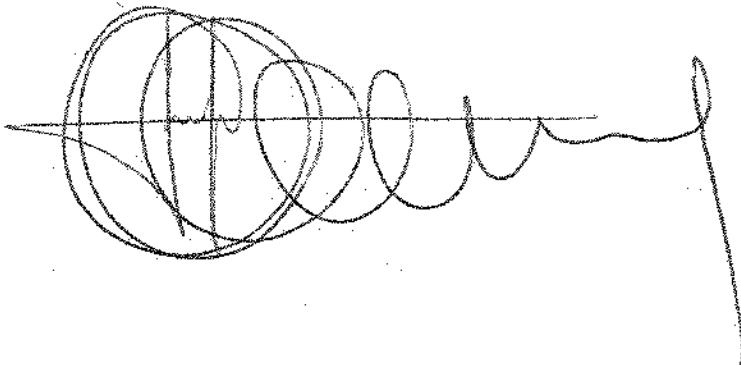
R E S U E L V E

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, 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, así como a Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



JANC/GP/CRAG