



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 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-IO-82-SOT-75, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 19 de mayo de 2017, el titular de esta Entidad instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Entidad, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por la construcción que se realiza en Calle Cumana número 7, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, la cual se radicó mediante Acuerdo de fecha 01 de junio de 2017. -----

Para la atención de la investigación iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III y IV 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) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

El predio ubicado en Calle Cumana número 7, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, asignándole la zonificación **HU/7.5 m/50** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-82-SOT-75

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de obra nueva en lo que será el semisótano del inmueble, llevando a cabo el armado de elementos estructurales como son el muro de contención y columnas, asimismo se observó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número AOB-1671-2017. -----

Por otra parte, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para vivienda la altura mínima de entrepiso es de 2.30 metros y la máxima de 3.60.-----

En el mismo orden de ideas, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: -----

Con entrepiso de 2.30 metros de altura: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
239.40 m ²	119.70 m ²	359.10 m ²	119.70 m ² (50%)	3 (2.30 altura de entrepisos)	1

Con entrepiso de 2.70 metros de altura: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
239.40 m ²	119.70 m ²	239.40 m ²	119.70 m ² (50%)	2 (2.70 altura de entrepisos)	1

Con entrepiso de 3.60 metros de altura: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
239.40 m ²	119.70 m ²	239.40 m ²	119.70 m ² (50%)	2 (3.6 altura de entrepisos)	1

Adicionalmente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1671-2017, para la construcción de 1 vivienda en 2 niveles de altura y semisótano, en una superficie total de construcción de 462.00 m², área libre de 125.90 m², equivalente al 52.59% de la superficie del predio (239.40 m²). Adicionalmente, unas personas que se ostentaron como representantes legales de la propietaria del predio, ofreció como medio de prueba diversas documentales entre las que se encuentran el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1671-2017 y los planos arquitectónicos con claves ARQ-06 y ARQ-07, donde se identificó que los entrepisos tienen una altura de 2.70 y el semisótano cuenta con altura de 1.80, dando una altura total de 7.5 metros, lo cual se traduce en lo siguiente: -----





Expediente: PAOT-2017-IO-82-SOT-75

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
239.40 m ²	113.50 m ² 47.41%	125.90 m ² equivalente al 52.59%	462.00 m ²	Cuantificable 227.00 m ² y no cuantificable 235.00 m ² (semisótano)	2 niveles y semisótano y 1 vivienda

En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1671-2017, coincida con lo ejecutado. -----

2.- En materia de patrimonio urbano arquitectónico

El predio ubicado en Calle Cumana número 7, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, se ubica dentro del área de conservación patrimonial, siendo **aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal** de zona de monumentos históricos, arqueológicos o **artísticos**, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere la autorización de las autoridades federales competentes, así como la autorización y/o dictamen técnico (según sea el caso) de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de las constancias que forman parte del expediente en el que se actúa, se cuenta con el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1612/2017, de fecha 08 de junio de 2017, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en donde refiere los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/0830/2015, de fecha 22 de abril de 2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0345/2017, de fecha 01 de febrero de 2017, mediante los cuales emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de **demolición y obra nueva**, respectivamente. -----

Adicionalmente, se cuenta con la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Histórico folio 2113, de fecha 31 de octubre de 2016, en la que se informa que el inmueble preexistente ubicado en el predio de mérito no se encuentra incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes.-





Expediente: PAOT-2017-IO-82-SOT-75

En el mismo orden de ideas, se cuenta con la autorización número 039/17, de fecha 25 de enero de 2017, emitida por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, donde se autoriza el proyecto de intervención para obra nueva de una casa habitación con una altura máxima de 7.50 metros y una superficie de construcción cuantificable de 227 m². -----

Así las cosas, el predio de mérito, se ubica dentro de un área de conservación patrimonial y una zona histórica, en razón de lo anterior, la propietaria del predio investigado tramitó ante la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1612/2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0830/2015, mediante los cuales emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de **demolición y obra nueva**, adicionalmente, la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia emitió la autorización número 039/17, autorizaciones para el proyecto de casa habitación con una altura máxima de 7.50 metros y una superficie de construcción cuantificable de 227 m². -----

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. El predio ubicado en Calle Cumana número 7, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, asignándole la zonificación **HU/7.5 m/50** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. -----
2. El predio de mérito se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere la autorización de las autoridades federales competentes, así como la autorización y/o dictamen técnico (según sea el caso) de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. En razón de lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de **demolición y obra nueva**, para el proyecto de casa habitación con una altura máxima de 7.50 metros y una superficie de construcción cuantificable de 227 m². -----





Expediente: PAOT-2017-IO-82-SOT-75

4. Adicionalmente, la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia emitió la autorización número 039/17, para el proyecto de casa habitación con una altura máxima de 7.50 metros y una superficie de construcción cuantificable de 227 m². -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de obra nueva de lo que será el semisótano del inmueble, llevando a cabo el armado de elementos estructurales consistentes en un muro de contención y columnas. Asimismo se observó letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número AOB-1671-2017. -----
6. Para las actividades de obra nueva se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1671-2017, para la construcción de 1 vivienda en 2 niveles de altura y semisótano, en una superficie total de construcción de 462 m², área libre de 125.90 m², equivalente al 52.59% de la superficie del predio (239.40 m²). Adicionalmente, personas que se ostentaron como representantes legales de la propietaria del predio, ofrecieron como medio de prueba diversas documentales, entre las que se encuentran el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1671-2017 y los planos arquitectónicos con claves ARQ-06 y ARQ-07, en los que se identificó que los entresijos tienen una altura de 2.70 y el semisótano cuenta con altura de 1.80, resultando una altura total de 7.5 metros. -----

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- 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/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780 ext. 13321
Página 5 de 5