

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 AGO 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-2017-1890-SOT-787, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de junio de 2017, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) en el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 3 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación y área de conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano

A. Zonificación

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, se observaron trabajos de construcción y ampliación de un inmueble de 4 niveles de altura, el cual contaba con letrero de obra correspondiente. No se constataron trabajos de demolición en el lugar.-----



Expediente: PAOT-2017-1890-SOT-787

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, el área mínima para vivienda será de 90 m²).-----

Asimismo, dentro de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se desprende copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29086-151MEJO16 expedido el 9 de mayo de 2016, para el inmueble objeto de investigación, en el que se asentó la zonificación referida en el párrafo anterior.-----

Por lo anterior, al inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, el área mínima para vivienda será de 90 m²), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. Asimismo, dicho predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29086-151MEJO16 expedido el 9 de mayo de 2016, el cual se apega a la zonificación antes referida.-----

B. Área de Conservación Patrimonial

El inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y se encuentra incluido en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Asimismo, colinda con el inmueble ubicado en calle Cholula número 90, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el referido Instituto.-----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta para el inmueble de objeto de la denuncia con dictamen favorable emitido mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1100/2016 de fecha 26 de abril de 2016, para la demolición parcial en una superficie de 211.02 m², la conservación en una superficie de 176.50 m² en 3 niveles y proyecto de construcción de obra nueva para 9 departamentos en 5 niveles (sótano + planta baja + 4 niveles) con alturas de 6.81 y 14.91 metros y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 806.53 m².--

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, cuenta para el inmueble de objeto de la denuncia con visto bueno emitido mediante oficio 1884-C/1156 de fecha 30 de agosto de 2016, para la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble de referencia, incluyendo la restauración de las fachadas y el torreón, así como la realización de obra nueva al interior. -----

En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc se encuentra en área de conservación patrimonial, y se encuentra incluido en



el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Asimismo, colinda con el inmueble ubicado en calle Cholula número 90, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el referido Instituto, por lo que los trabajos de construcción (demolición, obra nueva y ampliación) que se realizan en el lugar, cuentan con dictamen favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1100/2016 de fecha 26 de abril de 2016, para la demolición parcial en una superficie de 211.02 m², la conservación en una superficie de 176.50 m² en 3 niveles y proyecto de construcción de obra nueva para 9 departamentos en 5 niveles (sótano + planta baja + 4 niveles) con alturas de 6.81 y 14.91 metros y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 806.53 m², así como visto bueno emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante oficio 1884-C/1156 de fecha 30 de agosto de 2016, para la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble de referencia, incluyendo la restauración de las fachadas y el torreón, así como la realización de obra nueva al interior.-----

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, en la cual se observó trabajos de construcción y ampliación de un inmueble de 4 niveles de altura, el cual contaba con letrero de obra correspondiente. No se constataron trabajos de demolición en el lugar.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta entidad, se tiene que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, cuenta para el predio objeto de la denuncia con licencia de construcción especial para demolición número 06/06/137/2016 de fecha 7 de junio de 2016, vigente al 9 de septiembre del mismo año, para la demolición de una superficie de 211.02 m² de construcción. Asimismo, cuenta con registro de manifestación de construcción tipo "B" para ampliación folio 1905/2016 RCUB-132-2016 de fecha 10 de octubre de 2016, vigencia al 10 de octubre de 2018, en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29086-151MEJO16 expedido el 9 de mayo de 2016, para el inmueble objeto de la denuncia. Lo anterior se describe en la siguiente tabla:-----

	Certificado folio 29086-151MEJO16		Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-132-2016 (ampliación)
Zonificación	H/15m/20		H/15m/20
Superficie del Terreno	233 m ²		233 m ²
Superficie de desplante	186.4 m ²		185.98 m ²
Área libre	46.6 m ²		47.02 m ²
Niveles sobre banquetta*	15 m		5 niveles
	(Entrepiso 2.3 mínimo) 6 niveles	(Entrepiso 4.5 máximo) 3 niveles	
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	932 m ² (5 niveles)		739.68 m ² (5 niveles) Superficie existente: 85.08 m ² Ampliación: 654.60 m ²
Vivienda	10		9

*Conforme a las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Expediente: PAOT-2017-1890-SOT-787

En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con licencia de construcción especial para demolición número 06/06/137/2016 de fecha 7 de junio de 2016, vigente al 9 de septiembre del mismo año, para la demolición de una superficie de 211.02 m² de construcción y con registro de manifestación de construcción tipo "B" para ampliación folio 1905/2016 RCUB-132-2016 de fecha 10 de octubre de 2016, vigencia al 10 de octubre de 2018, en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29086-151MEJO16 expedido el 9 de mayo de 2016, el cual cuenta con una superficie de 233 m², superficie de desplante de 185.98 m², superficie total por construir de 739.68 m², de los cuales 85.08 m² consiste en la superficie ya existente y 654.60 m² de ampliación, área libre 54.88 m², para 9 viviendas distribuidas en 5 niveles de altura.-----

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 Entidad en el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 196, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, se observaron trabajos de construcción y ampliación de un inmueble de 4 niveles de altura, el cual contaba con letrero de obra correspondiente. No se constataron trabajos de demolición en el lugar.-----
2. Al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, el área mínima para vivienda será de 90 m²), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. Asimismo, dicho predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29086-151MEJO16 expedido el 9 de mayo de 2016, el cual se apega a la zonificación antes referida.-----
3. El inmueble objeto de la denuncia se encuentra en área de conservación patrimonial, y se encuentra incluido en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Asimismo, colinda con el inmueble ubicado en calle Cholula número 90, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el referido Instituto, por lo que los trabajos de construcción (demolición, obra nueva y ampliación) que se realizan en el lugar, cuentan con dictamen favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1100/2016 de fecha 26 de abril de 2016, para la demolición parcial en una superficie de 211.02 m², la conservación en una superficie de 176.50 m² en 3 niveles y proyecto de construcción de obra nueva para 9 departamentos en 5 niveles (sótano + planta baja + 4 niveles) con alturas de 6.81 y 14.91 metros y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 806.53 m², así como visto bueno emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble



Expediente: PAOT-2017-1890-SOT-787

del Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante oficio 1884-C/1156 de fecha 30 de agosto de 2016, para la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble de referencia, incluyendo la restauración de las fachadas y el torreón, así como la realización de obra nueva al interior.-----

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta para el predio objeto de la denuncia, con licencia de construcción especial para demolición número 06/06/137/2016 de fecha 7 de junio de 2016, vigente al 9 de septiembre del mismo año, para la demolición de una superficie de 211.02 m² de construcción. Asimismo, cuenta con registro de manifestación de construcción tipo "B" para ampliación folio 1905/2016 RCUB-132-2016 de fecha 10 de octubre de 2016, vigencia al 10 de octubre de 2018, en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29086-151MEJO16 expedido el 9 de mayo de 2016, el cual cuenta con una superficie de 233 m², superficie de desplante de 185.98 m², superficie total por construir de 739.68 m², de los cuales 85.08 m² consiste en la superficie ya existente y 654.60 m² de ampliación, área libre 54.88 m², para 9 viviendas distribuidas en 5 niveles de altura.-----

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, 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.-----

JEN/MEC/OMRL



