



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

04 MAR 2016

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-2015-603-SOT-189, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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 construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y falta de autorizaciones por las actividades que se realizan en Calle José Joaquín Herrera número 82, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de abril de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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 construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), como son: Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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)

En este sentido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", publicado en la Gaceta Oficial el 07 de septiembre de 2000, al predio de referencia le aplica la zonificación H/*/25 (Habitacional, *Número de Niveles de acuerdo a los Criterios para determinar las alturas en Zonas Históricas, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial, 25% mínimo de área libre): -----





Adicionalmente, el referido Programa Parcial, establece que en todo el perímetro de aplicación de ese Programa, se podrá aplicar la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular; para lo cual deberá observarse lo siguiente: los conjuntos habitacionales de interés social y popular, tendrán como máximo 60 viviendas; deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga lo estipulado en la referida norma; asimismo, establece que para los proyectos que cumplan con los requisitos mencionados se autorizará una altura de hasta 6 niveles (planta baja más 5 niveles), para rehabilitación de inmuebles y construcciones nuevas, observando los criterios para determinar alturas en zona histórica establecidos en ese Programa Parcial; el porcentaje mínimo de área libre será de acuerdo al que se establece en la zonificación correspondiente y únicamente se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencia de construcción.-----

"(...)

Criterio número 1. Los predios o inmuebles que colinden con un inmueble religioso con valor patrimonial, no podrán rebasar la altura de su pretil bajo. Dichos predios o inmuebles deberán respetar el deslinde federal del inmueble religioso con valor patrimonial. -----

Criterio número 2. Cuando el predio a desarrollar colinde con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 ó 3, deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto. -

Criterio número 3. Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tener como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor de 1 nivel".-----

Criterio número 4. En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia la altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda de interés social y popular, en los cuales se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5° nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del Criterio No. 5 para determinar alturas en zona histórica.-----

Criterio número 5. Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujiás ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m. de altura del nivel de banqueta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1ª crujía.-----

(...)"

Asimismo, de consulta al Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, se identificó que el predio objeto de investigación, no colinda con algún inmueble catalogado ni sobre el mismo lado de la acera.-----





En razón de lo anterior, toda vez que en el lado de la acera en la que se encuentra el inmueble objeto de investigación, no se encuentra algún inmueble catalogado, se determinará con el criterio número 4, que refiere que se deberá tomar como referencia la altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 4 niveles de altura; es decir, la altura máxima que debería tener el inmueble de mérito, es de 4 niveles de altura, por lo que la zonificación asignada al mismo, es H/4/25 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre).-----

En ese sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un inmueble de 2 niveles de altura, con un avance aproximado del 60%.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no se localizó antecedente de solicitud de Certificados de Zonificación de Uso de suelo.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra no contó con el Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Cuauhtémoc ni con el Dictamen Técnico para Intervenciones en Área de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumplió el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno solicitó instrumentar visita de verificación mediante oficio DGJYG/SVR/593/2015, por lo que se llevó a cabo bajo la orden DC/DGHYG/SVR/OVO/593/2015, sin embargo, esa Dirección General informó que se rindió el informe de inejecución, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación no localizó el inmueble objeto de investigación, por lo que esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-0428-2016 de fecha 18 de enero de 2016, en donde se proporcionaron los datos de ubicación del multicitado inmueble.-----

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 inmueble ubicado en Calle José Joaquín Herrera número 82, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H*/25 (Habitacional,*número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25 % mínimo de área libre).-----



Expediente: PAOT-2015-603-SOT-189

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura, con un avance aproximado del 60%.-----
3. El proyecto constructivo, no contó con Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Cuauhtémoc ni con el Dictamen Técnico para Intervenciones en Área de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento administrativo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-0428-2016 de fecha 18 de enero de 2016.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, en particular sobre la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y en su caso imponer las medidas y sanciones procedentes.-----

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, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

CUARTO.- 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/MYS/SABE

