



Expediente: PAOT-2015-2506-SOT-1007

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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-2015-2506-SOT-1007, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 1° de septiembre 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y conservación patrimonial por las actividades que se realizan en Avenida 3, número 15, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de septiembre 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 (demolición) y conservación patrimonial, como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos 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 construcción (demolición, obra nueva, conservación patrimonial y zonificación)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, M: media, 1 vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno). Adicionalmente, se encuentra colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial la cual establece que cualquier intervención del inmueble requiere dictamen de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización de autoridades federales competentes.-----





Expediente: PAOT-2015-2506-SOT-1007

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron indicios de una demolición reciente, en su interior se observó un trascabo con el que se realizaba una excavación en la zona oriente del predio, observando en la zona de acceso un letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial número 16/14/209/2015 y en el último reconocimiento de hechos actividades de obra nueva de un sótano y la preparación de un nivel. -----

Ahora bien, de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Viviendas
629.51	503.60 m ²	1,510.8 m ²	125.90 m ² (20%)	3	12

Es de señalar que de la documentación que obra en el expediente se tiene que el número 15 de la Avenida 3, Colonia San Pedro de Los Pinos, Delegación Benito Juárez, colinda con el inmueble identificado con el número 17 de la misma avenida, este último por las características arquitectónicas que presenta y la época de construcción, está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, sin embargo, no se contó con Autorización y/o Visto Bueno emitido por ese Instituto para realizar alguna intervención en el inmueble investigado. -----

Por otra parte, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, hizo de conocimiento a esta Entidad, que mediante el oficio SEDUVI/CGDAR/DPCU/2316/2015 de fecha 22 de septiembre de 2015, previno al desarrollador para que presentara la documentación correspondiente en materia de conservación patrimonial, en relación con la demolición y proyecto de obra nueva en el inmueble, sin que de autos se desprenda que se haya desahogado dicho requerimiento. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano, la cual ejecutó el 27 de enero de 2016 bajo el número de expediente INVEADF/OV/DEMO/009/2016, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos substanciar el procedimiento citado, remitiendo copia simple de la Resolución Administrativa dictada al efecto. -----

Para las actividades de demolición, la obra cuenta con Licencia de Construcción Especial número 16/14/209/2015 en la modalidad de Demolición total, vigente del 19 de agosto de 2015 al 07 de octubre de 2015, para una superficie de 381.97 m², y para las actividades de construcción de obra nueva cuenta con el registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RBJB-0017A-15 y con folio FBJ-0217-17A-15 con fecha de ingreso del 22 de octubre de 2015 vigente al 22 de octubre de 2018, para el predio de mérito, en la modalidad de obra nueva con uso de viviendas, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles	Viviendas
629.51	513.98 m ² 78 %	145.22 m ² 22%	2,169.69 m ²	1,539.86 y 629.83, respectivamente	3	12

Respecto de la superficie del predio, para el registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RBJB-0017A-15 y con folio FBJ-0217-17A, se utilizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo





Expediente: PAOT-2015-2506-SOT-1007

con folio 41792-151MOTO15 emitido el 16 de junio de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se asentó que de acuerdo a los datos retomados del Instrumento número 17,114 la superficie total del predio es de 659.21 m²; por lo que se identifica una diferencia de **29.7 m²**; y al tomar como base para calcular las viviendas máximas permitidas, una superficie de 659.21 señalada en el Certificado, se permite la construcción de 13 viviendas. -----

Por otro lado, ya que las actividades de demolición y construcción no contaron previamente con Autorización y/o Visto Bueno emitido por Instituto Nacional de Bellas Artes, ni el Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones de verificación en materia de construcción por cuanto hace al cumplimiento del artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, solicitadas mediante los oficios PAOT-05-300/300-03-2016, PAOT-05-300/300-1375-2016 y PAOT-05-300/300-2174-2016. -----

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 Avenida 3, número 15, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad M: media, 1 vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno). Adicionalmente, se encuentra colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial la cual establece que cualquier intervención del inmueble requiere dictamen de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y atención de autoridades federales competentes.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató indicios de una reciente demolición, exhibiendo en la zona de acceso Licencia de Construcción Especial número 16/14/209/2015 y en el último reconocimiento de hechos constató actividades de construcción de sótanos y la preparación del primer nivel. -----
3. Para las actividades de demolición se contó con Licencia de Construcción Especial número 16/14/209/2015 en la modalidad de Demolición total, vigente del 19 de agosto de 2015 al 07 de octubre de 2015, para una superficie de 381.97 m² y para las actividades de construcción de obra nueva cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RBJB-0017A-15 y con folio FBJ-0217-17A-15 con fecha de ingreso del 22 de octubre de 2015 vigente al 22 de octubre de 2018, no obstante lo anterior, no contó previamente con Autorización y/o Visto Bueno emitido por Instituto Nacional de Bellas Artes, ni el Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2506-SOT-1007

4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEADF/OV/DEMO/009/2016 particularmente respecto al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del mismo Instituto emitir la resolución que conforme a derecho corresponda. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones de verificación en materia de construcción por cuanto hace al cumplimiento del artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, solicitadas mediante los oficios PAOT-05-300/300-03-2016, PAOT-05-300/300-1375-2016 y PAOT-05-300/300-2174-2016.-----

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, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/WRS/ACC

