



Expediente: PAOT-2015-3374-SOT-1403

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 ABR 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-2015-3374-SOT-1403, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) y construcción por los trabajos que se realiza en calle Lecumberri, número 40, colonia Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de diciembre de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc 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:-----

En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/*/25** (Habitacional, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica, se requiere Dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda (SEDUVI) para establecer la altura permitida, tal como lo señala el Programa Parcial, 25% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del





Expediente: PAOT-2015-3374-SOT-1403

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010. -----

Asimismo, dicho inmueble se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 de Áreas de Actuación referentes a las Áreas de Conservación Patrimonial, dentro del polígono denominado perímetro "B", del "Centro Histórico"; por lo que cualquier intervención requiere la autorización de las autoridades competentes local o federal, así como la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obran en el expediente, la Dirección General de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Viviendas de la Ciudad de México, informó que para el predio en comento no cuenta con Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, ni con dictamen para establecer la altura permitida. -----

Del mismo modo, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que el inmueble objeto de denuncia, se localiza dentro del perímetro "B" de la Zona de Monumentos Históricos denominado "Centro Histórico de la Ciudad de México", y no cuenta con autorización por la ejecución de obras de construcción y/o remodelación; por lo que realizó inspección ocular donde constato la existencia de una edificación casi concluida, por lo que iniciara procedimiento administrativo para normalizar técnica y legalmente la obra. -----

Ahora bien, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional en comento, en el apartado 4.3.3 Normas de Ordenación Particulares, referente a los **Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica**, refieren lo siguiente: -----

"(...)

Los 'inmuebles con valor patrimonial' a los que se refieren estos lineamientos, están señalados en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, los cuales se clasifican en tres tipos de niveles de protección 1, 2 y 3.

Criterio No. 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 No. 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 mas alto.

Criterio No. 3

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

Criterio No. 4

En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia de altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la





altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizaran 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.

(...)"

Por lo anterior, de la consulta al SIG-SEDUVI se desprende que los predios colindantes (Lecumberri No. 36 y 42) no cuentan con nivel de protección patrimonial, asimismo, dichos predios constan de 3 y 2 niveles, por lo que de acuerdo al *Criterio No. 4* aplicable, al predio objeto de denuncia le corresponden cuatro niveles máximos de construcción, determinando que le aplica la zonificación **H/4/25 (Habitacional, 4 niveles de altura, 25% mínimo de área libre)**. -----

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el predio objeto de denuncia se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva), de un inmueble de 5 niveles (P.B. + 4 niveles), el cual presumiblemente se encuentra desplantado en la totalidad del predio, sin contar con área libre y sin contar con letrero de datos ni manifestación de construcción. -----

Asimismo, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra objeto de denuncia, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial y desarrollo urbano (zonificación, número de niveles y porcentaje área libre), toda vez que el inmueble objeto de denuncia se encuentra rebasando por un nivel y se presume no cumple con el 25% de área libre que establece el Programa Parcial en comento. -----

Es de señalar que, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda en la herramienta digital Google Mapas, en su función Street View, constatando que el predio objeto de denuncia desde el año 2009 hasta el 2015 existía un predio de un nivel (imagen 1), y actualmente se edifica un inmueble de 5 niveles (imagen 2). -----



Imagen 1. Julio 2009, Google Maps.



Imagen 2. Marzo 2016, Reconocimiento de hechos por personal de la PAOT.

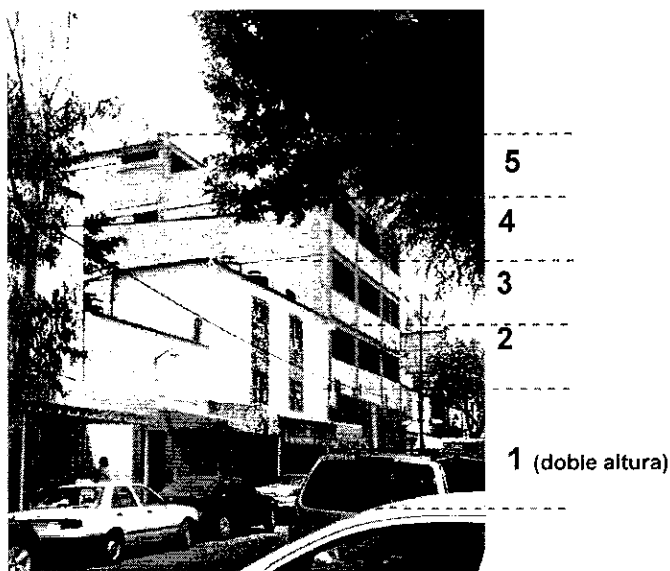




Expediente: PAOT-2015-3374-SOT-1403

En materia de construcción, de las documentales que obran en el expediente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que para el predio en comento, únicamente cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. -----

En conclusión, se determina que el proyecto ejecutado **excede en un nivel** la zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así mismo, que el proyecto ejecutado **no contó con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, transgrediendo disposiciones en materia de ordenamiento territorial, particularmente a los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----



*Reconocimiento de hechos por
personal adscrito de la PAOT*

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc instrumentar la visita de verificación en materia de construcción toda vez que los trabajos de obra se ejecutaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción respectivamente; por lo que corresponde a dicha Dirección General, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando la demolición del nivel excedente, enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

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 **Lecumberri, número 40, colonia Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc**, le aplica la zonificación **H/4/25** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, y sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación No. 4** en Áreas de Actuación referente a las **Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción (obra nueva), de un inmueble de 5 niveles (P.B. + 4 niveles), desplantado presumiblemente en la totalidad del predio, no se observó letrero de manifestación de construcción con los datos de la obra. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción, toda vez que **la obra ejecutada, excede por un nivel** la zonificación asignada en el Programa Parcial de referencia, así como por **no contar con Registro de Manifestación de Construcción**, de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de conservación patrimonial y desarrollo urbano (zonificación, número de niveles, porcentaje de área libre), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción al predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, entre otras, la demolición del nivel excedente, y enviar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
6. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en calle Lecumberri, número 40, colonia Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral 005_111_39; procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

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





Expediente: PAOT-2015-3374-SOT-1403

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 Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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.-----

EMG/ISP/MAZ

