

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2293-SOT-902

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

215 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 los expedientes número PAOT-2015-2293-SOT-902, relacionado con la denuncia presenta ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de agosto 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 desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Galeana número 37-2, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de agosto de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciadas sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV y V 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 y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" vigente en 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 conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, altura de 7.50 m, y el tercer nivel podrá ser de hasta 9.00 m, ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá en la parte posterior del predio, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac". Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, dentro de la Zona Histórica Perímetro A, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

De las documentales que integran el expediente de mérito obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del

SE
CDMX
2016
215
ABR
2016

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Calle Galeana número 37-2, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón
C.P. 06700 México D.F.
Teléfono: 56 24 11 11
Fax: 56 24 11 12
Correo electrónico: subprocuraduria@cdmx.gob.mx



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2293-SOT-902

Suelo folio 39176-181ABMA12, de fecha 23 de enero de 2013, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida con anterioridad, asimismo que la **superficie máxima de construcción será de 205.20 m²**. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, en los que constató la edificación de una obra nueva de 3 niveles y un semisótano. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario del proyecto ejecutado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría solicitó y llevó a cabo la consulta del expediente que se integró en la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, del que se desprende la siguiente información: -----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición número VU06/035/2013/01, expedida el 14 de junio de 2013.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-3779-2013, para la edificación de **3 niveles y un sótano, en un predio de 171.75 m², con una superficie de área libre de 85.48 m² equivalente al 50%, 85.80 m² de superficie de desplante, 172.13 m² de estacionamiento cubierto, 377.93 m² de superficie máxima de construcción y 4 cajones de estacionamiento.**
- Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 39175-181ABMA12,
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 2136/12, del 06 de junio de 2012.
- Oficio 400/12 de fecha 14 de septiembre de 2012, emitidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el que se autoriza la construcción de una casa habitación en el predio objeto denuncia.
- Formato de Solicitud de inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2298/12, de fecha 26 de noviembre de 2012, mediante el cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, para la construcción de una vivienda de 3 niveles y un semisótano.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0951/2013, de fecha 26 de junio de 2013, mediante el cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ratifica que emitió dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, para la construcción de una vivienda de 3 niveles y un semisótano.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Oficio DESU/1020690/2013, de fecha 22 de abril de 2013, mediante el cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios.
- Oficio de ratificación de factibilidad de servicios.
- Oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1045506/201.2, mediante el cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial.
- Planos arquitectónicos

Por otro lado, el Instituto Nacional de Antropología e Historia informó a esta Unidad Administrativa que para el predio objeto de denuncia con fechas 30 de julio y 14 de septiembre de 2012, respectivamente, emitió



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2293-SOT-902

autorizaciones 312/12 y 400/12, para la demolición total de la construcción preexistente, así como para la construcción de una casa habitación. -----

Por su parte, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2127/12, SEDUVI/CGDAU/DPCU/2298/12 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0951/2013, los cuales están relacionados con el dictamen técnico favorable de conservación patrimonial para la construcción de una obra nueva de 3 niveles y un semisótano. -----

De lo anterior se desprende que de conformidad con la Manifestación de Construcción, memoria descriptiva y los planos arquitectónicos que se registraron en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se edificó un inmueble de tres niveles y un semisótano con las superficies que se describen en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Superficie total construida	Superficie de construcción no cuantificable bajo nivel de banquetas	Superficie de construcción cuantificable	Superficie de desplante
171.75 m ²	377.93 m ²	172.13 m ²	205.80 m ²	85.80 m ²

Adicionalmente, se constató que cuenta con una altura de 8.26 m sobre nivel medio de banquetas, una superficie de área libre de 83.725 m² sobre nivel de banquetas, y que se implementó un sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial dentro del proyecto. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad 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 predio ubicado en calle Galeana número 37-2, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, altura de 7.50 m, y hasta 9.00 m**, ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá en la parte posterior del predio. Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, dentro de la Zona Histórica Perímetro A, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2293-SOT-902

Antropología e Historia y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 39176-181ABMA12, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida. -----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una **obra nueva de 3 niveles y un semisótano**. -----
4. Al amparo del certificado de referencia, se tramitó Licencia de Construcción Especial para Demolición número VU06/035/2013/01 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" AOB-3779-2013, para la edificación de **3 niveles y un sótano, en un predio de 171.75 m², con una superficie de área libre de 85.48 m², 85.80 m² de superficie de desplante, 172.13 m² de estacionamiento cubierto, 377.93 m² de superficie máxima de construcción, 4 cajones de estacionamiento y 8.26 m de altura sobre nivel medio de banqueta**. -----
5. El Instituto Nacional de Bellas Artes y la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitieron autorización y dictamen técnico en áreas de conservación patrimonial, respectivamente, para la intervención del inmueble (demolición y obra nueva). -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que el proyecto en ejecución cumpla con la altura, superficie de construcción y área libre prevista en Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" en Álvaro Obregón, así también con la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, de no ser el caso, imponer las medidas cautelares aplicables enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2293-SOT-902

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 de Obras y Desarrollo de la Delegación Álvaro Obregón, 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.-----

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ
Subprocurador de Ordenamiento Territorial

SECRETARÍA DE GOBIERNO
CIUDAD DE MÉXICO

Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos
Dirección General de Obras y Desarrollo de la Delegación Álvaro Obregón
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
SECRETARÍA DE GOBIERNO
CIUDAD DE MÉXICO