



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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-2015-3373-SOT-1402, 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, uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Leona Vicario número 41, colonia Centro, 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, solicitudes de información y 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial, uso de suelo y zonificación) y construcción, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" 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:

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC*/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, * 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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3373-SOT-1402

el Programa Parcial, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del 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 de zona de Monumentos Históricos denominado Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "B", por lo que cualquier intervención requiere la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble de tres niveles, sin actividades de construcción, en la planta baja observó tres locales comerciales en funcionamiento. -----

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 más 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.

(...)"



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Naveón 257 - Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06702 Ciudad de México
Tel.: 5 270 4411 1400
Fax: 5 270 4411



En este sentido, de la consulta al SIG-SEDUVI se desprende que los inmuebles colindantes al investigado ubicados en Leona Vicario con números 43 y 39 cuentan con el nivel de protección 2 y 1 respectivamente, asimismo, tienen 02 niveles de altura, por lo que en el supuesto de los Criterios número 2 y 3, al predio objeto de denuncia le corresponden 02 niveles máximos de construcción, determinando así la zonificación **HC 2/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles de altura, 20% mínimo de área libre)**, donde el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, **plazas**, centros comerciales **se encuentra permitido**, únicamente en planta baja, como lo refiere el Programa Parcial referido. -----

Es de señalar que, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda con la herramienta digital Google Maps, en su función Street View, constatando que el inmueble objeto de denuncia en febrero de 2015 era de dos niveles (imagen 1), y actualmente cuenta con 3 niveles (imagen 2). -----

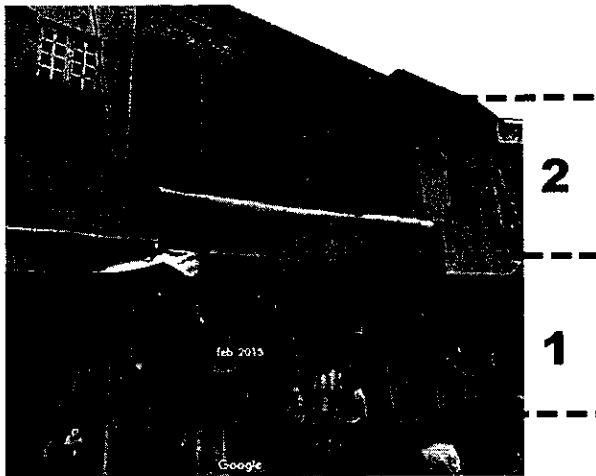


Imagen 1. Febrero 2015, Google Maps.

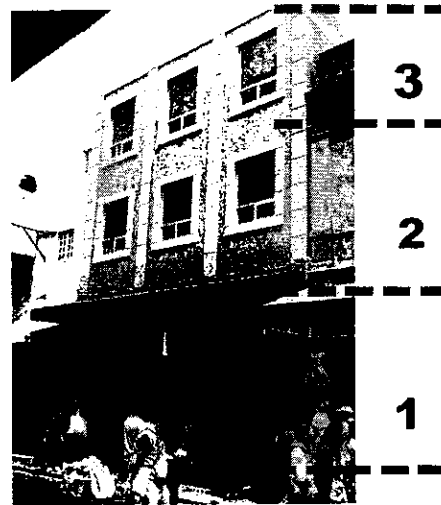


Imagen 2. Marzo 2016, Reconocimiento de hechos por personal de la PAOT.

De la documentación que obra en el expediente, se desprende que la Dirección General de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Viviendas de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de denuncia es considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría con nivel de protección 1; así como que no cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, ni 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, no es monumento histórico ni es colindante con inmueble considerado monumento histórico, pero sí se localiza dentro del perímetro "B" de la Zona de Monumentos Históricos denominado "Centro Histórico de la Ciudad de México", asimismo informó que no cuenta con autorización por la ejecución de obras de construcción y/o remodelación; por lo que realizó inspección ocular donde constató la existencia de una edificación de tres niveles concluida y en funcionamiento. -----





Expediente: PAOT-2015-3373-SOT-1402

Aunado a lo anterior, en 22 de febrero del año en curso, el propietario del inmueble investigado compareció ante las instalaciones de esta Procuraduría manifestando no contar con documental respecto a la obra ejecutada (ampliación), uso de suelo ni establecimiento mercantil, toda vez que se encuentra en trámites con las autoridades correspondientes; asimismo, refirió que el segundo y tercer nivel son utilizados para bodegas de los locales ubicados en planta baja. -----

Ahora bien, retomando el mismo Programa Parcial en comento, el apartado 4.3.3 Normas de Ordenación Particulares, referente a los "Usos de Suelo Prohibidos" establece que *"En los predios no destinados a vivienda de interés social o popular que se ubiquen en las zonificaciones: (...) Habitacional con Comercio (HC), (...) **se permite el uso de bodegas en no más del 25% de los metros cuadrados totales construidos y por construir del inmueble, siempre y cuando se ubiquen en los primeros 2 niveles del mismo (planta baja y primer nivel).** En todos los casos se deberá contar con el dictamen estructural favorable correspondiente firmado por un corresponsable en seguridad estructural."* -----

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 desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo, número de niveles y porcentaje de área libre) y conservación patrimonial, toda vez que el inmueble rebasa en un nivel la zonificación, aunado a que el tercer nivel es utilizado como bodega, cuando únicamente se permite en el segundo nivel, y no cuenta con dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda ni autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia; por lo que dicho Instituto informó que en fecha 11 de abril del año en curso, ejecutó la orden de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/932/2016, por lo que le corresponde emitir la resolución que conforme a derecho proceda.-----

Por cuanto hace a la construcción, de las documentales que obran en el expediente, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que para el predio en comento, no cuenta con antecedente alguno en materia de obra. -----

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; por lo que le corresponde ordenar la visita de verificación solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-2611-2016, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando la demolición del nivel excedente, enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

En conclusión, la obra constatada no contó con dictámenes de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para establecer la altura permitida ni en materia de conservación patrimonial, como tampoco contó con la autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así mismo el proyecto ejecutado **no contó con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción, transgrediendo disposiciones en materia de ordenamiento territorial, particularmente a los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 28, 47 y 73 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----

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 **Leona Vicario número 41, colonia Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc**, le aplica la zonificación **HC */20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, * 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, 20% mínimo de área libre) y de conformidad con los "Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica" le corresponde 2 niveles de altura conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, donde el uso de suelo para Tiendas de autoservicio y supermercados, **plazas**, centros comerciales **se encuentra permitido** únicamente en planta baja, y el uso de suelo para bodegas solo se permite en el primer y segundo nivel. -----
2. Asimismo, se encuentra 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 y autorización por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, con locales comerciales en planta baja y en funcionamiento, no se constataron actividades de construcción. -----
4. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo y número de niveles), conservación patrimonial y construcción, toda vez que la obra ejecutada no contó con dictámenes en materia de conservación patrimonial y para establecer la altura permitida, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Antropología e Historia; así como **por ocupar el tercer nivel como bodega** y por **no contar con Registro de Manifestación de Construcción**, de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 28, 47 y 76 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó el procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/932/2016, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto, emitir la resolución que conforme a derecho proceda, imponiendo las sanciones aplicables. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-2611-2016, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, como puede ser entre otras, la demolición del nivel excedente. -----





Expediente: PAOT-2015-3373-SOT-1402

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 Coordinación Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, 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.-----

JEIN/WPB/MAZA

