



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-2015-3375-SOT-1404, 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 zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realiza en Calle República de Bolivia, número 48, 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 relación a la ubicación de los hechos denunciados, es de señalar que de la información proporcionada por la persona denunciante y de la consulta hecha al SIG-SEDUVI, se desprende que el domicilio correcto de los hechos denunciados corresponde al número 66 de la Calle República de Bolivia, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano " Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3375-SOT-1404

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 y zonificación) y construcción (obra nueva)

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 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 predio delimitado con tapiales, al interior se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva), de un inmueble de 5 niveles (P.B. + 4 niveles) y no cuenta con letrero con los datos del registro de manifestación de construcción. -----

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.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 2012, Pionero
507 Roma Sur, Del Cuauhtémoc
C.P. 06702 Ciudad de México
México

T. 5255 0750 ext. 13400
Página 2 de 1



Criterio No. 3

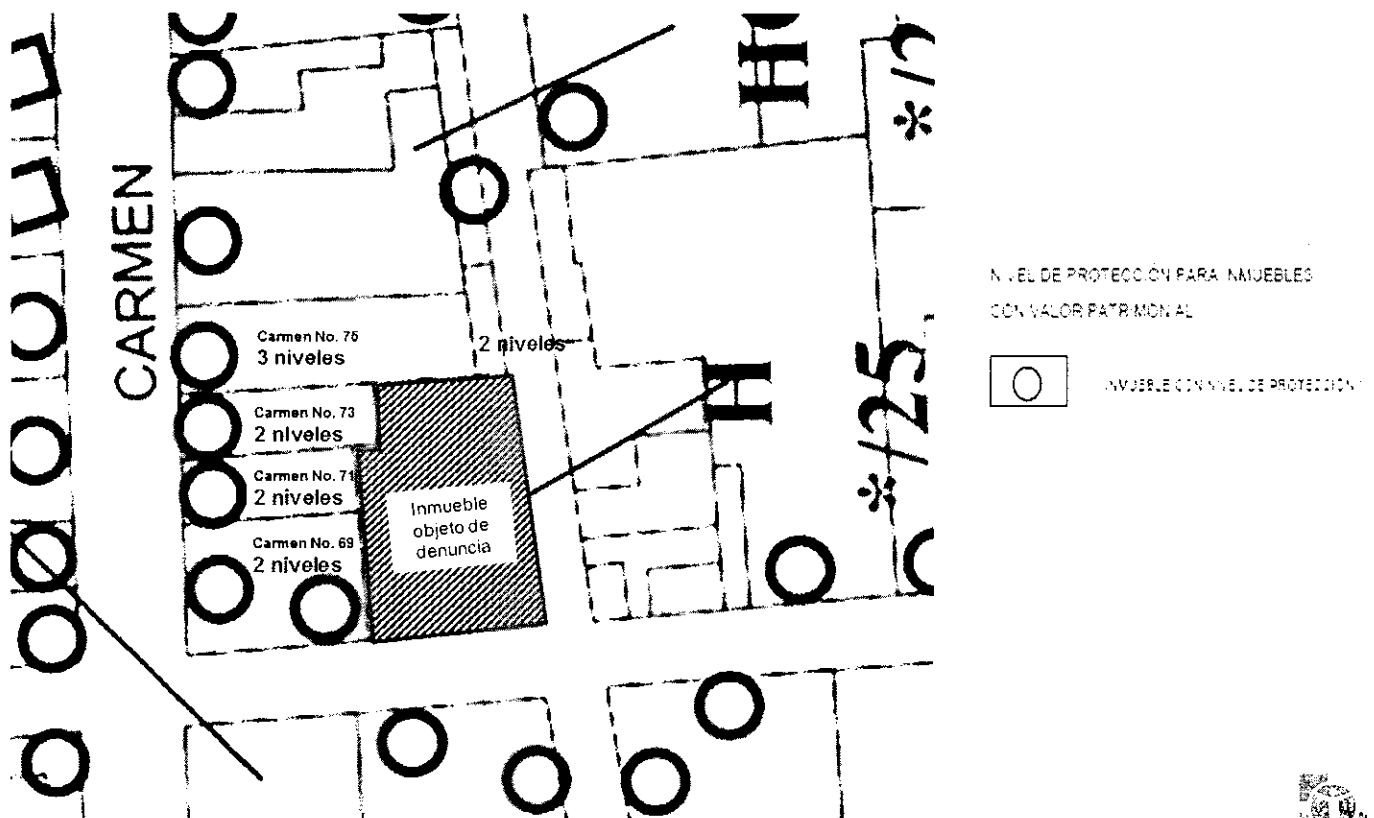
Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 y 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura no sea mayor de 1 nivel.

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 inmuebles colindantes al investigado (Calle del Carmen 69, 71, 73 y 75) cuentan con nivel de protección patrimonial, los cuales constan de 3 y 2 niveles, por lo que en el supuesto del *Criterio número 2*, al predio objeto de denuncia le corresponden tres niveles máximos de construcción, determinando la zonificación **H/3/25 (Habitacional, 3 niveles de altura, 25% mínimo de área libre)**.





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3375-SOT-1404

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 el año 2009 era de un nivel (imagen 1), y actualmente se edifica un inmueble de 5 niveles (imagen 2). -----



Imagen 1. Julio 2009, Google Maps.

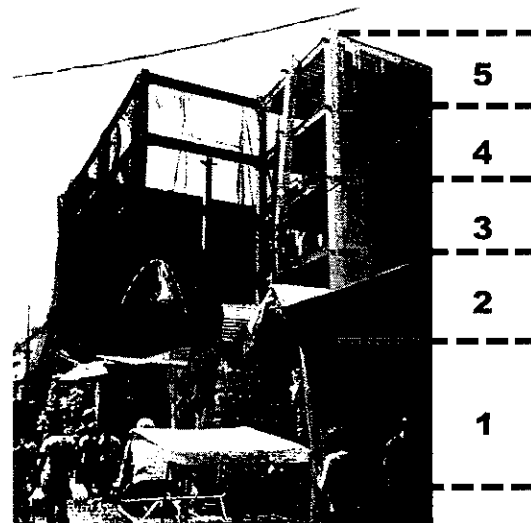


Imagen 2. Marzo 2016, Reconocimiento de hechos por personal de la PAOT.

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, no cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, ni para establecer la altura permitida. -----

Asimismo, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si cuenta con antecedente de opinión técnica en materia de conservación patrimonial, sin que a la fecha se cuente con respuesta alguna. -----

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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Manuel de la Parra
Car. Roma Sur, Bosque de las Palmas
C.P. 06700, Ciudad de México
Tel: 55 5341 1111 ext. 1404
Fax: 55 5341 1111



Expediente: PAOT-2015-3375-SOT-1404

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 de área libre), toda vez que el inmueble objeto de denuncia rebasa en dos niveles el número máximo permitidos, por lo que dicho Instituto informó que en fecha 08 de abril de 2016 ejecutó la orden de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/914/2016, 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, únicamente cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. -----

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 Registro de Manifestación de Construcción; por lo que dicha Dirección informó que en fecha 11 de abril de 2016 ejecutó procedimiento de verificación con número DC/DGJYG/SVR/OVO/135/2016, en materia de obras; sin embargo en el acta que anexó a dicha respuesta se desprende que la visita en comento no fue ejecutada toda vez que la persona visitada se opuso al desarrollo de la visita; por lo que corresponde a dicha Dirección General instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción y cumplir con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México empleando las medidas de apremio aplicables, e imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

En conclusión, se determina que la obra constatada no contó con dictámenes por parte 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 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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3375-SOT-1404

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en **Calle República de Bolivia número 66, colonia Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc**, le aplica 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, 20% mínimo de área libre), y de conformidad con los "Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica" le corresponde 3 niveles de altura, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; además le aplica 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 opinión por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Antropología e Historia respectivamente. -----
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), sin observar letrero de manifestación de construcción con los datos de la obra. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción, toda vez que **la obra ejecutada**, 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, de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 28 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----
4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó procedimiento de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/914/2016, por lo que corresponde emitir la resolución que conforme a derecho proceda, imponiendo las sanciones aplicables.-----
5. Los trabajos realizados en Calle República de Bolivia número 66, **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc de conformidad con los artículos 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación territorial, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción y cumplir con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, empleando las medidas de apremio aplicables, e imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes.
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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín, CDMX, P.O. Box 4
Car. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
CDMX
T. 5256 0700 ext. 13400
Página 16 de 17



Expediente: PAOT-2015-3375-SOT-1404

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 República de Bolivia número 66, colonia Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral 005_104_13; 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 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 y al Instituto Nacional de Antropología e Historia, y al Registro Público de la Propiedad y el 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.-----

JELNWRB/MAZA

