



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 ENE 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-604-SOT-190, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y falta de autorizaciones por las actividades que se realizan en Calle República de Colombia número 86, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de abril 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 del Distrito Federal, 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 (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), como son: Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de Desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

En este sentido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 07 de septiembre de 2000, al predio de referencia le aplica la zonificación H/*/25 (Habitacional, *Número de Niveles de acuerdo a los Criterios para determinar las alturas en Zonas Históricas, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural





Expediente: PAOT-2015-604-SOT-190

Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial, 25% mínimo de área libre): -----

Adicionalmente, el referido Programa Parcial, establece que en todo el perímetro de aplicación de ese Programa, se podrá aplicar la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular; para lo cual deberá observarse lo siguiente: los conjuntos habitacionales de interés social y popular, tendrán como máximo 60 viviendas; deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga lo estipulado en la referida norma; asimismo, establece que para los proyectos que cumplan con los requisitos mencionados se autorizará una altura de hasta 6 niveles (planta baja más 5 niveles), para rehabilitación de inmuebles y construcciones nuevas, observando los criterios para determinar alturas en zona histórica establecidos en ese Programa Parcial; el porcentaje mínimo de área libre será de acuerdo al que se establece en la zonificación correspondiente y únicamente se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencia de construcción.-----

"(...)

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

Criterio número 4. En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia la altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 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.-----

Criterio número 5. Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujías ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m. de altura del nivel de banqueteta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1ª crujía.-----

"(...)"





Asimismo, de consulta al Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, se identificó que el predio objeto de investigación, colinda al sur, con un inmueble de 4 niveles, el cual no se encuentra catalogado, es decir, no cuenta con ningún nivel de protección; en su costado norte, colinda con un inmueble de **2 nivel de altura**, el cual cuenta con **nivel de protección 2**, al cual le sigue un inmueble más, **con 2 niveles de altura y nivel de protección 2**.-----

En razón de lo anterior, toda vez que en el lado de la acera en la que se encuentra el inmueble objeto de investigación, colinda con 2 inmuebles con nivel de protección 2; por lo que la altura máxima que le corresponde se determinará con el criterio número 3, que refiere que cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tener como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor de 1 nivel; es decir, la altura máxima que debería tener el inmueble de mérito, es de 2 niveles de altura, por lo que la zonificación asignada al mismo, es H/2/25 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre).-----

Así las cosas, se observan incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que el inmueble ejecutado en el predio ubicado en Calle República de Colombia número 86, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con 5 niveles de altura, 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación **H/2/25**, que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) e imponer las sanciones correspondientes, toda vez que se incumple con la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano citado, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 11009-151LEGR14, el cual que le otorga la Zonificación H*/25 (Habitacional,*número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para Centros Comerciales, se encuentra prohibido.-----

En ese sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un inmueble de 5 niveles de altura. Asimismo, se identificó que el inmueble se encuentra ocupado por varios locales comerciales en funcionamiento.-----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, iniciar procedimiento en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en virtud de que el uso de suelo para plaza comercial, se encuentra prohibido.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra no contó con el Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Cuauhtémoc ni con el Dictamen Técnico para Intervenciones en Área de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo





Expediente: PAOT-2015-604-SOT-190

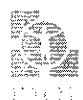
Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que incumplió el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno instrumentó procedimiento de verificación DC/DGJYG/SVR/OVO/197/2015 al cual recayó la Resolución Administrativa de fecha 19 de agosto de 2015, en donde se impuso una sanción pecuniaria que asciende a la cantidad de \$15,000.00 (Quince mil pesos 00/100 M.N), más el equivalente al 5% del valor de los trabajos de construcción y la imposición del Estado de Clausura Total del Inmueble objeto de investigación.-----

Al respecto, durante el Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observaron los sellos de clausura referidos por la autoridad Delegacional en su Resolución Administrativa, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la citada Delegación, hacer efectivo el Estado de Clausura, enviando a esta Autoridad 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle República de Colombia número 86, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H*/25 (Habitacional,*número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para Plazas Comerciales, se encuentra prohibido.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente construcción de 5 niveles de altura, en donde se observaron actividades de venta de mercancías en diversos locales.-----
3. El proyecto ejecutado en el predio de mérito, cuenta con 5 niveles de altura, 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación **H/2/25**, que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, y el uso de suelo para plaza comercial que se lleva a cabo, se encuentra prohibido, por lo que le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) e imponer las sanciones correspondientes, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
4. El proyecto constructivo, no contó con Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Cuauhtémoc ni con el Dictamen Técnico para Intervenciones en Área de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que se impuso una sanción pecuniaria y el estado de clausura total.-----





Expediente: PAOT-2015-604-SOT-190

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, hacer efectivo el Estado de Clausura que se hace mención en la Resolución Administrativa del expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/197/2015 que emitió, toda vez que al momento del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se apreciaron los sellos de clausura en el inmueble objeto de investigación, 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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal.-----

EMG/MVS/SABE

