



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 SEP 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-2015-1491-SOT-554, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de mayo 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de mayo 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 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez 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:-----

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en fecha 06 de mayo de 2005, al predio objeto de investigación **le aplica la zonificación Habitacional 3 niveles máximos de altura, 30% de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la**





superficie de terreno (H 3/20 B).-----

De los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales, en el que se observaron sellos de clausura impuestos por parte de la Delegación Benito Juárez, sin que se realizaran trabajos de construcción en el predio.----

Mediante oficio AUSLE/FS/045/15, de fecha 31 de agosto de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, informó que no se localizó en sus archivos ningún trámite de Licencia de Subdivisión, Fusión y Relotificación para los predios ubicados en las Calles Damas 72 y 74 y Perpetua 36.-----

Adicionalmente, mediante oficio UDMLEC/1012/2015, de fecha 29 de mayo de 2015, la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, informó que no se encontró Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial.-----

Para el predio investigado, se ingresó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano con fundamento en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, registrada con el número de folio 88448-341COHI14, publicando el Aviso en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, en fecha 14 de noviembre de 2014, para un proyecto consistente en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Viviendas	Sótano
1, 893.18 m ²	1, 347.33 m ² 71.16%	545.85 m ² equivalente al 28.84 %	14, 850.62 m ²	8	67	3 (144 cajones de estacionamiento)

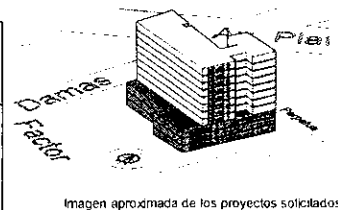


Imagen aproximada de los proyectos solicitados.

El citado proceso contó con una etapa de consulta pública del 18 de noviembre al 08 de diciembre de 2014, en la que se colocó un letrero en el acceso del predio investigado, con los datos de proyecto, sin que se ingresara ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, escritos por parte de vecinos, manifestando su opinión al proyecto solicitado, como informó mediante oficio SEDUVI/DGDU/0097/2016, de fecha 16 de febrero de 2016, la Dirección General de Administración Urbana de Desarrollo Urbano de la Secretaría referida anteriormente.-----

Es importante señalar que el proyecto propuesto incluye la construcción de 67 viviendas en 8, niveles de altura, 3 sótanos para 144 cajones de estacionamiento que se sustenta en el Estudio Técnico Urbano del proyecto presentado conforme a los lineamientos señalados por el Reglamento del Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, apartado Imagen Urbana y Espacio Público, pagina 43, en donde se destaca lo siguiente:-----

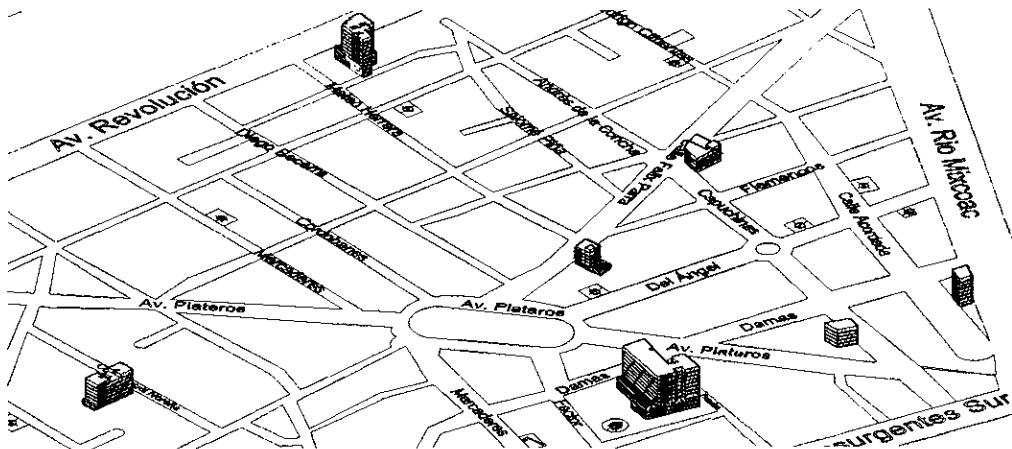
[Firma]



"(...) ubicado en una zona con muy buena conectividad tanto para peatones como para vehículos, considerando que se trata de una zona con intensidad de uso habitacional (...) privilegiada por sus conexiones viales y de transporte público en la Delegación Benito Juárez, donde existen varias vías de comunicación a nivel local que conforman el espacio público, donde se encuentran elementos estructuradores de amplia movilidad y cobertura, como lo son al este Avenida Insurgentes, al Oeste la Calle Félix Parra y al sur la Avenida José María Velasco y al Norte la Calle Capuchinas (...) siendo las vías primarias inmersas en la zona, Circuito Interior en su tramo de Río Mixcoac y la Avenida Insurgentes que va de norte a sur (...)"-----

No obstante lo anterior, en la zona en donde se propone el desarrollo objeto de investigación, está Subprocuraduría tiene conocimiento de 6 proyectos adicionales, en la Colonia San José Insurgentes en el predio ubicado en Avenida Revolución número 1062, un proyecto consistente en 42 viviendas en 8 niveles de altura y 2 sótanos para 103 cajones de estacionamiento; Calle Mercaderes 68, para una construcción de 4 niveles y un sótano; Calle Miguel Noreña 29, para un proyecto de 18 viviendas en 6 niveles de altura; Félix Parra 100, para un proyecto de 4 viviendas en 4 niveles de altura y 8 cajones de estacionamiento; Capuchinas 34, para un proyecto de 18 viviendas en 5 niveles de altura, Capuchinas 103, para un proyecto de 12 viviendas en 4 niveles y Acordada 33, para un proyecto de 6 viviendas en 3 niveles de altura, lo que adicionaría en 58 viviendas a las existentes en la zona para los proyectos que se desarrollan y 67 viviendas más por el proyecto solicitado.-----

En ese sentido, los desarrollos propuestos para esa zona tendrían una proyección que se representa en la siguiente imagen: -----



La suma de todos estos proyectos modificaría la demanda existente de servicios, infraestructura y movilidad de la estructura vial en la zona; máxime que en el programa Delegacional de Desarrollo





Expediente: PAOT-2015-1491-SOT-554

Urbano vigente en Benito Juárez, en el apartado "Diagnóstico", la Delegación, por estar contenida dentro de la denominada Ciudad Central, concentra servicios y equipamientos de gran tamaño, los cuales atraen cerca de 400 mil viajes, además de ser el paso obligado para transitar a las otras delegaciones, así como a la Zona Metropolitana.-----

Asimismo, en el referido apartado se indica que es importante prever la configuración de la estructura urbana en el futuro próximo, con el objeto de prever en ella los elementos de equipamiento y de servicios necesarios para atender a la nueva población, así como a la población existente y de esta manera contrarrestar los rezagos sociales que se presentan.-----

En razón de lo anterior, previo a la autorización de cualquier solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano, en el predio ubicado en Calle Damas 72, Colonia San José Insurgentes, es de suma importancia que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tome en cuenta lo señalado en el Diagnóstico del actual Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, en su caso realizar una consulta ciudadana efectiva respecto del proyecto solicitado y los que se pretendan realizar en la zona.-----

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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en esa Demarcación, le corresponde la zonificación **Habitacional 3 niveles máximos de altura, 20% de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie de terreno (H 3/20 B).**-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales en los que se observan sellos de clausura impuestos por la Delegación Benito Juárez-----
3. El predio ubicado en Calle Damas número 72, cuenta con solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano prevista en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano de Ciudad de México, para cambiar de **Habitacional 3 niveles máximos de altura, 20% de área libre, densidad Baja: una vivienda**





por cada 100 m², a un proyecto consistente en la construcción de **67 viviendas en 8, niveles de altura, 3 sótanos para 144 cajones de estacionamiento**; la cual se encuentra en proceso de ser asignada a una sesión y dictaminada por el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano.-----

4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tomar en cuenta la situación que presenta la zona, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, para que en su caso y de ser procedente, considere negar el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-----
5. La modificación al citado Programa, impactará en la afluencia vehicular y dificultad del tránsito, de las vías primarias inmersas en la zona, como son Circuito Interior en su tramo de Río Mixcoac y la Avenida Insurgentes, categorizadas a su vez como corredores urbanos que conectan la Delegación Benito Juárez con el resto de la Ciudad, en consecuencia mayor demanda en servicios públicos e infraestructura en la zona.-----

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 y a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

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.-----

REMGI/GP/GBM

