

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2018

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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3661-SOT-1499, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de noviembre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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 construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, que se realizan en el predio ubicado en calle Altavista junto al número 113, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de noviembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis VIII y IX 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en la Calle Altavista número 113, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----



En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 construcción (obra nueva) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, 9 metros de altura máxima, 30% de área libre.** ---

Asimismo, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número Folio: PAOT-2018-1376-DEDPOT-803, de fecha 15 de octubre de 2018, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es **Habitacional Unifamiliar y/o comercio especializado, 9.00 metros de altura máxima, 30% de área libre**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o comercio especializado, 9.00 metros de altura máxima, 30% de área libre.**
- El predio se localiza dentro del área de conservación patrimonial y de la zona de monumentos históricos en el perímetro A-B, por lo que para realizar intervenciones se requiere de dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.



Expediente: PAOT-2017-3661-SOT-1499

- De acuerdo a la Norma Complementaria Particular "Altavista", las construcciones nuevas deberán respetar una restricción al frente de 5.00 metros, la altura máxima será de 9.00 metros y deberán proporcionar su acceso y salida por Altavista y no deberán tener vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.
- El proyecto ejecutado en el predio cuenta con una altura de 8.91 metros y una restricción frontal.

(...)"

De las documentales que obran en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número **24237-151MAED16D**, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2016, en el que se certifica que al predio le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Comercio Especializado, 9 metros altura, 30% mínimo de área libre** y cuenta con una **superficie de predio de 247.76 m²**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble conformado por 3 niveles y un semisótano, desde la etapa de obra negra hasta su conclusión, en cuya planta baja se encuentra en funcionamiento un comercio, se realizó la medición de la altura del inmueble con un distanciómetro de la marca Leica, y se obtuvo como resultado una altura de 8.91 metros. -----

Al respecto, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; en ese sentido, quien se ostentó como el representante legal del propietario del predio, mediante escrito de fecha 11 de diciembre de 2017, realizó diversas manifestaciones y entre otras, anexo copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-1617-2017, con vigencia del 03 de abril de 2017 al 03 de abril de 2019, para la edificación de un inmueble de **9 metros de altura**, superficie del predio **250 m²**, **superficie bajo nivel de banquetas 370.77 m²** y superficie de área libre de **96.23 m² (38.50%)**. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0948/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio número 401.3S.17.2-2017/0326, de fecha 16 de febrero de 2017, emitido por la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que emite visto bueno para realizar obra nueva. -----
- Autorización número 143/17, de fecha 28 de marzo de 2017, emitida por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para obra mayor, en el que autoriza el proyecto de intervención para llevar a cabo los trabajos consistentes en la construcción de casa-habitación y comercios con una altura de 9.00 metros, conformada por semisótano, planta baja de acceso, primer nivel, segundo nivel. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número **24237-151MAED16D**, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2016. -----



Expediente: PAOT-2017-3661-SOT-1499

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4082-2016, de fecha de expedición 20 de septiembre de 2016. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----

Esta Unidad Administrativa, solicitó a la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia, quien proporcionó copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio, y además informó que cuenta con el Aviso de Terminación de Obra con número de folio 6735/2017, con Autorización de Uso y Ocupación con número de oficio CDU/JUDMLCA/066/2017/01, de fecha 27 de noviembre de 2017. -----

Por otro lado, la Dirección del Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, ni considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, y localizó los siguientes oficios: -----

- SEDUVI/CGDAU/DPCU/3146/2016, de fecha 04 de septiembre de 2016, que contiene dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial **para únicamente la demolición de 211.32 m²**.-----
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/943/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, que contiene dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial **para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de una vivienda y un local comercial en 3 niveles con una altura de 8.65 metros al piso terminado de la azotea**, una superficie de construcción de obra nueva del local comercial de 43.05 m² y la vivienda unifamiliar con una superficie de 331.59 m², para una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 374.64 m² y superficie bajo el nivel de banqueta de 156.76 m². -----

Asimismo, esta Entidad solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informara si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Coordinación, y si emitió autorización para llevar a cabo trabajos de obra en el predio investigado. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta.-----

De lo que se concluye que los trabajos de construcción ejecutados en el predio investigado, únicamente contaron con dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial para los trabajos de demolición y obra nueva, el cual fue emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De la revisión de los planos y memoria descriptiva de proyecto ejecutado, se advierte que se apegó a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, toda vez que el proyecto está destinado para una casa habitación y local comercial, cuenta con una altura que no rebasa los



9 metros permitidos y cuenta con un 38% de área libre, asimismo se advirtió que en el frente cuenta con la restricción y acceso y salida por la calle Altavista, por lo que cumple con lo establecido por la Norma Complementaria Particular "Altavista" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac". -----

Por lo que se concluye que el proyecto ejecutado cuenta con Registro de Manifestación Tipo "B" folio AOB-1617-2017, y con Autorización de Uso y Ocupación número CDU/JUDMLCA/066/2017/01 folio 6735/2017, de fecha 27 de noviembre de 2017, los cuales cumplen con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" y el Reglamento de Construcciones 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 predio ubicado en Calle Altavista número 113, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía 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 para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Comercio Especializado, 9 metros altura, 30% mínimo de área libre**, adicionalmente se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4, de áreas de Actuación, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma Complementaria Particular "Altavista", que establece que las construcciones nuevas deberán respetar un restricción al frente de 5.00 metros, la altura máxima será de 9.00 metros y deberán proporcionar su acceso y salida por Altavista y no deberán tener vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior. -----

Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número **24237-151MAED16D**, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2016, que le asigna la zonificación antes referida y cuenta con una **superficie máxima de predio de 247.76 m²**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos, se constató que se llevaron a cabo trabajos de construcción de un inmueble con una altura de 8.91 metros, y cuenta con una restricción frontal, así como el acceso y salida es por la calle Altavista. -----
3. Los trabajos de construcción ejecutados en el predio investigado, contaron con dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial para los trabajos de demolición y obra nueva, el cual fue emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Asimismo, de las documentales que obran en el expediente, se tiene que cuenta



Expediente: PAOT-2017-3661-SOT-1499

con Autorización número 143/17, de fecha 28 de marzo de 2017, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, para los trabajos de obra nueva.-----

4. Los trabajos de obra nueva que se realizaron contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-1617-2017, proyecto que se adecua a la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, conforme a la altura, superficie de construcción, área libre, restricción frontal, acceso y salida por calle Altavista. -----
5. El inmueble se encuentra actualmente terminado y cuenta con Autorización de Uso y Ocupación número CDU/JUDMLCA/066/2017/01 folio 6735/2017, de fecha 27 de noviembre de 2017, para el predio investigado. -----

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.-----

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM/GWRB/IRG

