

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 MAR 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2625-SOT-1074, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de mayo de 2017, dos personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), derivado de los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 361, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de agosto de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 361, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc.-----



Expediente: PAOT-2017-2625-SOT-1074

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----

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

1. Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le asigna la zonificación HCS/36/22.5 % (Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros máximo de altura permitida, 22.5 % mínimo de área libre). Se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, aplicable en áreas de actuación, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.---

En materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2585/2017, de fecha 31 de agosto de 2017, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación.-----

En ese sentido, emitió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/066/2017 de fecha 10 de enero de 2017, en el que se emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 953 m² en dos niveles y el proyecto de construcción de obra nueva para 38 departamentos en 12 niveles y 2 sótanos, con altura de 35.4 m al piso terminado, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3, 993.13 m² y bajo nivel de banqueta de 965.80 m² para una capacidad de 63 cajones de estacionamiento.-----

Adicionalmente, mediante oficio 1998-C/1226, de fecha 22 de septiembre de 2017, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble de mérito no esta incluido, ni es colindante con algún inmueble incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales de metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, obra nueva Habitacional Plurifamiliar.-----



En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio, notificado en fecha 24 de agosto de 2017.-----

Al respecto, mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2017, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada "FICADE", realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0001803, Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RCUB-170-2016, Memoria Arquitectónica y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 7138-151MALE6, expedido en fecha 15 de febrero de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Por su parte, mediante oficio DGODU/3847/2017, de fecha 5 de diciembre de 2017, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, remitió copia simple de la siguiente documentación: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1803, de fecha 28 de octubre de 2015, en la que se asigna al predio investigado el número oficial 361 de Avenida Insurgentes.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-170-2016, con vigencia del 15 de diciembre de 2016 al 15 de diciembre de 2019, para un proyecto con las siguientes características:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. Viviendas
RCUB-170-2016	495 m ²	368.48 m ² equivalente 74.44 %	126.52 m ² equivalente al 25.56 %	5,334.28 m ² (4,053.28 m ² s.n.b y 1,334.28 m ² b.n.b)	12	2 (76 cajones de estacionamiento)	38

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **7138-151MALE16**, expedido en fecha 15 de febrero de 2016, en el que se certifica la zonificación Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros máximo de altura permitida, 22.5 % mínimo de área libre.-----
4. Memoria descriptiva arquitectónica para un proyecto con uso habitacional, para 38 viviendas en 12 niveles de altura y 2 sótanos para 76 cajones de estacionamiento.-----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se contempla la construcción de 38 viviendas en 12 niveles de altura, superficie de área libre de 126.52 m² equivalente al 25.56 %, superficie total de construcción de 5,334.28 m², 2 sótanos con una superficie de construcción de 1,334.28 m² que corresponden a



Expediente: PAOT-2017-2625-SOT-1074

estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 4, 053.28 m², lo que se apega a la zonificación aplicable.-----

No obstante lo anterior, en fecha 13 de noviembre de 2017, la Delegación Cuauhtémoc impuso sellos de clausura con número OVO/630/2017, por lo que esta Subprocuraduría solicitó informar a la Dirección General Jurídica y de gobierno de esa Demarcación informar las causa que motivaron la imposición del estado de clausura en el predio de mérito.-----

Al respecto, mediante oficio DGJYG/RGV/037/2018, de fecha 9 de enero de 2018 la Dirección General en comento, informó que emitió Resolución Administrativa SCI/RA/631/2017, para el predio en comento en la que se determinó imponer la clausura total del inmueble.-----

En materia ambiental (ruido)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, de 62 dB (A) para el horario de las 20:00 a 06:00 horas.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras derivadas de los trabajos que se ejecutan en el predio de mérito.-----

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 investigado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación HCS/36/22.5% (Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros máximo de altura permitida, 22.5 % mínimo de área libre). Se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, aplicable en áreas de actuación, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un



Expediente: PAOT-2017-2625-SOT-1074

Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

El predio objeto de investigación cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 7138-151MALE16, expedido en fecha 15 de febrero de 2016**, el cual certifica la zonificación antes descrita.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, al interior se ejecutan trabajos de excavación, durante las diligencias no se constataron emisiones de ruido derivadas de dichos trabajos.-----
3. El proyecto cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/0066/2017, en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la demolición total de una superficie de 953 m² y para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 38 departamentos en 12 niveles de altura.-----
4. El proyecto cuenta con **Registro de Manifestación de Construcción tipo B** número RCUB-0170-2016, para un proyecto de 38 viviendas en 12 niveles, superficie de área libre de 126.52 m² equivalente al 25.56 %, superficie total de construcción de 5, 334.28 m², 2 sótanos con una superficie de construcción de 1, 334.28 m² que corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 4, 053.28 m², lo que se apega a la zonificación aplicable, lo que se apega a la zonificación aplicable.-----

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. -----

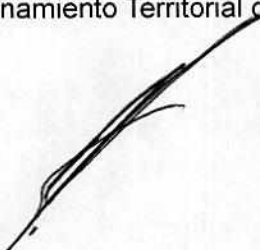
SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes.-----



Expediente: PAOT-2017-2625-SOT-1074

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.-----



REMG/IGP/GSM

