



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3272-SOT-1349

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **218 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-2015-3272-SOT-1349, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 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, 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 (zonificación), construcción (obra nueva y protección a colindancias), ambiental (ruido y vibraciones) y por colindar con inmuebles catalogados, derivado de los trabajos de obra realizados en Amsterdam número 112, Colonia Hipódromo, 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 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 y construcción (obra nueva), así como en materia ambiental (ruido y vibraciones), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "COLONIA HIPÓDROMO", el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y las Normas Ambientales para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004.-----

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), construcción (obra nueva y protección a colindancias)



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
México, D.F. 2016. Piso 3
Calle Roma Sur, 100 Cuauhtémoc,
C.P. 06702 Ciudad de México
paot@cdmx.gob.mx
Tel: 55 52 00 00 ext. 1349



Expediente: PAOT-2015-3272-SOT-1349

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 29 de septiembre de 2015, al inmueble objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre, 90 m² mínimo por vivienda.-----

Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó, que el inmueble objeto de denuncia se localiza en zona patrimonial, por lo que se está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, adicionalmente informó que en sus antecedentes encontró la siguiente información:-----

Emitió oficio número	Solicitud	Emisión
SEDUVI/CGDAU/DPCU/0418/11	Demolición y obra nueva	Dictamen no favorable estrictamente en materia de conservación patrimonial
SEDUVI/CGDAU/DPCU/1937/11	Demolición parcial del inmueble	Dictamen no favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial
SEDUVI/CGDAU/DPCU/2249/2011	Demolición parcial de una superficie de 418.12 m ² en 2 niveles (pb+1 nivel)	Dictamen favorable estrictamente en materia de conservación patrimonial para la demolición de 2 niveles, conservando la primer crujía entre los ejes (1-2 y A-F), condicionado a contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, por considerarse inmueble con valor artístico.
SEDUVI/CFDAU/DPCU/2401/12	Proyecto de construcción (obra nueva)	Dictamen no favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto constructivo (obra nueva), por rebasar la altura máxima permitida así como por presentar inconsistencias en los planos del proyecto presentados y lo mencionado en la memoria descriptiva del proyecto.

Así las cosas, el Instituto Nacional de Bellas Artes, hizo de conocimiento a esta Entidad, que el inmueble investigado se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto. Adicionalmente, informó que no fueron encontrados registros de antecedentes sobre ingresos de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble, por lo que no emitió autorización, visto bueno o aviso al respecto.-

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en el inmueble objeto de denuncia, en materia de desarrollo urbano (zonificación), así como por localizarse en área de conservación patrimonial, puesto que no se contó con dictamen técnico para la intervención del inmueble.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble con aproximadamente 10 metros de frente, demolido en un 85%, el cual tiene colocados





Expediente: PAOT-2015-3272-SOT-1349

sellos con la leyenda "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" los cuales fueron impuestos por la Delegación Cuauhtémoc, y ostentan el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/705/2015. Al momento de la diligencia no se identificó la ejecución de trabajos en el sitio, se identificó un letrero que ostenta datos de la obra referentes a un Registro de Manifestación de Construcción.-----

Esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra, a fin de que aportara elementos que acreditara el proyecto constructivo en investigación, el cual se notificó en fecha 22 de enero de 2016, sin que se haya dado respuesta al requerimiento.-----

En razón de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó a esta Entidad, que después de realizar una búsqueda en las bases de datos, respecto a permisos, autorizaciones, registros y/o licencias, solo fue localizada la Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, para el predio investigado.-----

Respecto al número de niveles, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, prevé en su capítulo 2, punto 2.1, que la altura mínima de entre pisos en una construcción con uso habitacional es de 2.30, por lo que tomando en consideración lo anterior, del resultado de dividir la altura máxima permitida por la zonificación aplicable al predio investigado, entre la altura mínima que permitida ($15/2.30=6.5$), da como resultado que en el sitio se permitirían 6.5 niveles.-----

Asimismo, de la consulta al sistema CiudadMx, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se obtiene que el predio cuenta con una superficie de 267 m².-----

Ahora bien, la superficie de construcción máxima permitida por la zonificación aplicable al predio investigado, (H/15m/20 90 m² por vivienda), es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (213.6 m ²) x número de niveles (6.5) = superficie total de construcción	Número de viviendas= 90 m ² por vivienda
267 m ²	6.5	53.4 m ²	213.6 m ²	(213.6)(6)= 1388.4 m ²	15

Respecto al número de viviendas permitidas en el sitio, conforme a la zonificación en comento, es el resultado de dividir la superficie total de construcción permitida en el predio entre la densidad (90 m²).-----

Del resultado de lo anterior, se desprende que en el predio investigado, se permitiría conforme a la zonificación aplicable al lugar la edificación de 15 viviendas máximo, 6.5 niveles de altura. 1388.4 m² de superficie de construcción, desplantadas en 213.6 m² y con un mínimo de área libre de 53.4 m².-----





Expediente: PAOT-2015-3272-SOT-1349

Así las cosas, la Dirección General Jurídica y de Gobierno, informó que en fecha 01 de diciembre de 2015, se ejecutó la orden de visita de verificación número DC/DGJG/SVR/OVO/703/2015 e impuso la suspensión de actividades, ejecutada en fecha 11 de diciembre de 2015.-----

En materia de construcción (demolición), de las constancias que obran en el expediente se desprende que la obra nueva no contó con Licencia de Construcción Especial para Demolición y visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, lo que no se apega a lo previsto en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, imponer las sanciones aplicables.-----

Respecto a la obra nueva y protección a colindancias, en el predio ubicado en Amsterdam número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, el proyecto no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, así como con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que no se apega a lo previsto en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación e imponer las sanciones conforme a derecho.-----

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. -----

1.- En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, no se percibieron emisiones de ruido ni vibraciones, provenientes del predio investigado.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Amsterdam número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre, 90 m² por vivienda, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 29 de septiembre de 2015.-----
2. Al inmueble investigado, le aplica la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, la cual prevé, que la altura mínima de entre pisos en una construcción con uso habitacional es de 2.30, por lo que en el sitio se permite como máximo 6.5 niveles.-----





Expediente: PAOT-2015-3272-SOT-1349

3. El inmueble objeto de denuncia se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y se localiza en zona patrimonial, por lo que se está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación y cualquier intervención, requiere de visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar un inmueble con aproximadamente 10 metros de frente demolido en un 85%, con sellos con la leyenda "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES", impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.-----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno, realizó la suspensión de actividades en el sitio objeto de denuncia, estado que permanece al momento de la emisión de la presente resolución administrativa.-----
6. La obra no contó con Licencia de Construcción Especial para Demolición, Registro de Manifestación de Construcción, visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación número DC/DGJG/SVR/OVO/703/2015, e imponer las sanciones procedentes conforme a derecho.-----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en el inmueble objeto de denuncia, en materia de desarrollo urbano (zonificación), así como por localizarse en área de conservación patrimonial, respecto a contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la intervención del inmueble -----
8. En los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, no se percibieron emisiones de ruido ni vibraciones, provenientes del predio investigado, toda vez que el inmueble tiene impuestos sellos de suspensión de actividades.-----

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-----





Expediente: PAOT-2015-3272-SOT-1349

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa 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.-----

EMG/MVS/CBLG

