



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1998-SOT-769

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 MAY 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 los expedientes número PAOT-2015-1998-SOT-769, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de julio 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva y protección a colindancias), ambiental (ruido), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Frontera número 74, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y 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 I, III, IV y V 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 a las materias de desarrollo urbano, construcción y ambiental, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción

Al respecto, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponden las zonificaciones H/4/20/M (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; una vivienda cada 50 m² de la superficie de terreno) y E 10/20 (equipamiento 10 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en donde los usos del suelo permitidos para **hospitales generales, de urgencias, centros médicos, clínicas generales, centros de socorro y centrales de ambulancias se encuentran Permitidos**. Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

CDMX
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1998-SOT-769

De las documentales que integran el expediente de mérito obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 44937-15FEFA14, emitido el 18 de julio 2014, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida con anterioridad y las Normas Generales de Ordenación número 3 y 19, asimismo se acredita que la **superficie del predio es de 2,011.42 m² y la superficie máxima de construcción será de 16,091.36 m².** -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que constató trabajos de obra nueva consistentes en la excavación del predio y la colocación de tapiales de aproximadamente 6 metros de altura en las colindancias del predio. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y acreditara la legalidad de la obra en ejecución. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Entidad quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de denuncia, realizó manifestaciones diversas y presento, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 771, expedida el 09 de junio de 2014.
- Copia simple del instrumento notarial que contiene la fusión de predios, de fecha 24 de abril de 2014.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RCUC-002-2015; 1/06/019/2015, para la edificación de **8 niveles y 3 sótanos, en un predio de 2,011. 42 m², con una superficie de área libre de 906.23 m², 1,105.19 m² de superficie de desplante, 3,034.26 m² de estacionamiento cubierto, 14,875.78 m² de superficie máxima de construcción y 191 cajones de estacionamiento.**
- Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 44937-151FEFA14.
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos
- Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/014160/2014, de fecha 04 de diciembre de 2014, para el proyecto denominado "Clínica Frontera".
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo para una clínica de servicios médicos número SEDUVI/DGAU/2077/2015 DGAU.15/DEIU/003/2015.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1670/2013, de fecha 09 de octubre de 2013, a través del cual la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para la demolición total del inmueble preexistente.
- Solicitud de inmuebles con Valor Artístico.
- Estudio de ruido y vibraciones.
- Material fotográfica de protección a colindancias.

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administrativa, a efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, enviar copias de las documentales que integran el expediente abierto con motivo de la Manifestación de Construcción, quien envió copia de los documentos, los cuales coincidieron con los presentados por el desarrollador. -----

Sobre el particular, derivado de las documentales que integran el expediente de mérito, se deprende que el predio objeto de denuncia, es el ubicado en calle Frontera número 74, Colonia Roma Norte, Delegación



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1998-SOT-769

Cuauhtémoc, el cual es el resultado de la fusión de los predios 74 y 78 de calle Frontera, de conformidad con lo previsto en la Norma de Ordenación General número 3, que refiere que Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional, podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso. -----

Por otro lado, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1821/2014, de fecha 25 de agosto de 2014, emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de una obra nueva de 8 niveles y 3 sótanos. -----

De modo similar, el Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que mediante oficio 0591-C/0318, de fecha 10 de marzo de 2015, recomendó a los desarrolladores cumplir con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras, garantizando las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente por cuanto hace al inmueble catalogado que es colindante el sitio de denuncia. -----

De lo anterior se desprende que de conformidad con la Manifestación de Construcción, memoria descriptiva y los planos arquitectónicos que se registraron en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se edifica un proyecto constructivo de 8 niveles y 3 sótanos con las superficies que se describen en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Superficie total a construir	Superficie de construcción no cuantificable bajo nivel de banqueta	Superficie de construcción cuantificable	Superficie de desplante
2,011.42 m ²	14,875.78.m ²	6,034.26 m ²	8,841.52 m ²	1,105.19 m ²

Al respecto, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se constató un proyecto constructivo en ejecución, observando una estructura metálica de hasta el momento de 4 niveles al interior del predio. -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de constatar que la obra cuente con la superficie de área libre mínima (20%) requerida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, en particular constatar la protección a colindancias, enviando el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----





2.- En materia de Impacto Urbano.

De autos se desprende que la obra cuenta con **Dictamen de Impacto Urbano Positivo** número SEDUVI/DGAU/2077/2015 DGAU.15/DEIU/003/2015, de fecha 09 de febrero de 2015, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde se determina procedente el proyecto objeto de la presente investigación consistente en la construcción de una clínica de servicios médicos denominada "Torre Clínica Frontera". -----

Dicho dictamen contó con las opiniones **condicionadas en materia delegacional, de movilidad, de agua y drenaje, de espacios públicos, de riego y de sustentabilidad**; de la Delegación Cuauhtémoc, de la Secretaría de Movilidad, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Autoridad del Espacio Público y la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, respectivamente. -----

En razón de lo anterior, si bien el proyecto cuenta con dictamen procedente en materia de impacto urbano, el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el mismo se encuentra comprometido a que el desarrollador cumpla con las medidas de integración urbana; por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constatar el cumplimiento de las condicionantes impuestas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, e informar el resultado de su actuación. -----

3.- En materia de Impacto Ambiental.

Dentro de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se encuentra la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/014160/2014, de fecha 09 de diciembre de 2014, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; por lo que corresponde a esa Dirección General, mediante los reportes proporcionados por el desarrollador, constatar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la misma. -----

4.- En materia ambiental (ruido)

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos constructivos que durante su ejecución generan emisiones sonoras al ambiente. Dichas actividades se encuentran previstas dentro de la Aautorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/014160/2014. -----

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 Frontera número 74, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano "vigente en Cuauhtémoc, le corresponden las zonificaciones **H/4/20/M** (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; una vivienda cada 50 m2 de la superficie de terreno) y **E 10/20**

CDMX
SECRETARÍA DE
DEVELOPAMIENTO
URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DE ADMINISTRACIÓN
URBANA



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1998-SOT-769

(equipamiento 10 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en donde los usos del suelo **para hospitales generales, de urgencias, centros médicos, clínicas generales, centros de socorro y centrales de ambulancias** se encuentran **PERMITIDOS**. Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 44937-15FEFA14, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida con anterioridad, y las Normas Generales de Ordenación número 3 y 19, asimismo se acredita que la superficie del predio es de 2,011.42 m² y la superficie máxima de construcción será de 16,091.36 m². -----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de denuncia se encuentra delimitado con estructuras metálicas y malla rafia con los predios colindantes; al interior se llevan a cabo trabajos de obra nueva, hasta el momento consistentes en el armado de una estructura metálica de 4 niveles.-----
4. Al amparo del certificado de referencia, la propietaria del predio registró la Manifestación de Construcción Tipo "C" número RCUC-002-2015; 1/06/019/2015, **para la edificación de 8 niveles y 3 sótanos, en un predio de 2,011. 42 m2, con una superficie de área libre de 906.23 m2, 1,105.19 m2 de superficie de desplante, 3,034.26 m2 de estacionamiento cubierto, 14,875.78 m2 de superficie máxima de construcción y 191 cajones de estacionamiento.** -----
5. El Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que recomendó a los desarrolladores, entre otros, garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias, para el inmueble catalogado (Morelia número 73) y que es colindante con el sitio de denuncia. -----
6. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de denuncia emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de una obra nueva de 8 niveles y 3 sótanos. --
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de constatar que la obra cuente con la superficie de área libre mínima (20%) requerida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, informando el resultado de su actuación. ----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, en particular constatar la protección a colindancias, enviando a esta Unidad Administrativa el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el soporte documental que acredite el resultado de su actuación. -----
10. En materia de impacto urbano, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de los artículos 76 y 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, comprobar el cumplimiento de

10/06/2015
10/06/2015
10/06/2015
10/06/2015



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1998-SOT-769

las condicionantes dispuestas en el **Dictamen de Impacto Urbano Positivo** número SEDUVI/DGAU/2077/2015 DGAU.15/DEIU/003/2015. -----

11. En materia de impacto ambiental, el proyecto constructivo cuenta con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014160/2014, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; por lo que corresponde a esa Dirección General, mediante los reportes proporcionados por el desarrollador, comprobar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en dicho instrumento. -----

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, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Cuauhtémoc, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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.-----

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ

10/11/15