



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1520-SOT-569
y acumulado PAOT-2015-1521-SOT-570**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 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 números PAOT-2015-1520-SOT-569 y acumulado PAOT-2015-1521-SOT-570, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente 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 construcción (demolición) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en Calle Choapan número 45, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de junio de 2015.-----

Con fecha 19 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente 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 construcción (demolición y/o obra nueva) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en Calle Choapan número 45, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de junio 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 las personas denunciantes 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 a las materias de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como son el Reglamento de Construcciones y la Ambiental de Protección a la Tierra, ambos para la Ciudad de México. -----

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Modellín 202, Piso 5
Cali Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
protmx
T. 5265 0760, ext. 13321
Página 1 de 6



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1520-SOT-569
y acumulado PAOT-2015-1521-SOT-570**

1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido),

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble en cuestión es H 15 m (Habitacional, 15 metros), 20% mínimo de área libre para predios con superficie menor de 500 m² y en toda la zona, el área mínima para vivienda será de 90 m², sin incluir áreas comunes. Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial la cual establece que cualquier intervención del inmueble requiere dictamen de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron los trabajos de demolición tampoco se percibió la emisión de ruido, no obstante, en la zona de acceso se observó un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción; observando en los últimos reconocimientos de hechos la edificación de dos cuerpos constructivos que cuentan con semisótano y 6 niveles de altura en etapa de obra negra, identificando que al medir la altura del semisótano y primer nivel, suman 3.40 metros de altura. -----

Ahora bien, de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	% mínimo de área libre	Altura	Viviendas mínimo
215.18	172.14 m ²	43 m ² (20%)	15 m	90 m ²

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que las obras de demolición cuentan con Licencia de Construcción Especial número 6/06/035/2015 expedida el 23 de febrero de 2015 vigente al 25 de mayo de 2015, para la demolición total del inmueble desarrollado en 2 (dos) niveles, con una superficie a demoler 435.70 m². Por su parte, la obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/054/2015 RCUB-050-2015 vigente del 11 de junio de 2015 al 11 de junio de 2018, en el que se indica lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles	Viviendas
215.18	185.34 m ² 86.1 %	48.76 m ² 20.83%	1,032.84m ²	969.65 y 438.73	6	10

Respecto de la superficie del predio, para el registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/054/2015 RCUB-050-2015, se utilizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 4070-151CRYE15 emitido el 30 de enero de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se asentó que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo al predio le corresponde la zonificación H/15 m (Habitacional, 15 mts de altura), y al contar con una superficie de 248

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Ciudad de México
Alfonso López Guadalupe
CARRANZA, Carlos de la Cruz
2015/06/11
Firma: [Firma]



**Expediente: PAOT-2015-1520-SOT-569
y acumulado PAOT-2015-1521-SOT-570**

m², se permite una superficie máxima de construcción de 992 m², donde se permiten la construcción de máximo 11 viviendas. De la memoria descriptiva arquitectónica se desprende que se trata de una edificación de 16.80 metros de altura (semisótano 1.80+ 6 niveles de 2.50).-----

De la documentación que obra en el expediente se desprende que cuenta con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0823/2015 de fecha 21 de abril de 2015, a través del cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 10 departamentos en 6 niveles (sótano + semisótano + planta baja+5 niveles) con una altura máxima de 15 metros a partir del nivel medio de banquetta y una superficie de construcción sobre el nivel medio de banquetta de 969.62 m² y bajo nivel de banquetta de 438.73 m², del mismo Dictamen se desprende que mediante el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0149/2014 de fecha 29 de enero de 2014, se emitió dictamen técnico favorable para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 435.70 m² en dos niveles. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a la protección de colindancias y cumplimiento de Registro de Manifestación de Construcción RCBU-050-2015, 1/06/054/2015, informando que se ejecutó en fecha 11 de abril de 2016 la visita de verificación en materia de construcción DC/DGJYG/SVR/OVO/195/2016. Por lo que le corresponde imponer las sanciones procedentes en la Resolución Administrativo que el efecto emita. -----

De la misma manera, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/636/2016; por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del mismo Instituto emitir la resolución que conforme a derecho corresponda, imponiendo las sanciones correspondientes.-----

En conclusión, las obras de demolición cuentan con Licencia de Construcción Especial número 6/06/035/2015 y las actividades de obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/054/2015 RCBU-050-2015 por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, previamente a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar la altura de las edificaciones y constate que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/054/2015 RCBU-050-2015, en cumplimiento del artículo 72 del 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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1520-SOT-569
y acumulado PAOT-2015-1521-SOT-570**

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Choapan número 45, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo", le corresponde la zonificación es H 15 m (Habitacional, 15 metros), 20% mínimo de área libre para predios con superficie menor de 500 m², y en toda la zona el área mínima para vivienda será de 90 m². Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que cualquier intervención del inmueble requiere dictamen de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron los trabajos de demolición por lo que tampoco se percibió la emisión de ruido, no obstante, en la zona de acceso se observó un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción; y en los últimos reconocimientos de hechos se observaron dos cuerpos constructivos que cuentan con semisótano y 6 niveles de altura en etapa de obra negra, identificando que al medir la altura del semisótano y primer nivel, suman 3.40 metros de altura. -----
3. Las obras de demolición cuentan con Licencia de Construcción Especial número 6/06/035/2015 expedida el 23 de febrero de 2015 vigente al 25 de mayo de 2015, para la demolición total del inmueble desarrollado en 2 (dos) niveles, con una superficie a demoler 435.70 m². -----
4. La construcción de obra nueva cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/054/2015 RCUB-050-2015 vigente del 11 de junio de 2015 al 11 de junio de 2018, para la construcción de 10 viviendas en 6 niveles. -----
5. Las obras ejecutadas cuentan con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0823/2015 de fecha 21 de abril de 2015, a través del cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 10 departamentos en 6 niveles (sótano + semisótano + planta baja + 5 niveles) con una altura máxima de 15 metros a partir del nivel medio de banqueta y una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 969.62 m² y bajo nivel de banqueta de 438.73 m², en el mismo Dictamen se refiere que mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0149/2014 de fecha 29 de enero de 2014, se emitió dictamen técnico favorable para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 435.70 m² en dos niveles. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc ejecutó visita de verificación en materia de construcción DC/DGJYG/SVR/OVO/195/2016, por lo que corresponde imponer las sanciones procedentes en la Resolución Administrativa que el efecto emita.-----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Módulo 112, Casa 11
Del Sistema de Planeación Urbana
C.P. 06702, México, D.F.
Teléfono: 56 24 11 11
Correo electrónico: subprocuraduria@pao.edomex.gob.mx



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1520-SOT-569
y acumulado PAOT-2015-1521-SOT-570**

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, previamente a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar la altura de las edificaciones y constate que la obra ejecutada se apegue a la Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/054/2015 RCUB-050-2015, en cumplimiento del artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
8. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/636/2016, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del mismo Instituto emitir la resolución que conforme a derecho corresponda, imponiendo las sanciones procedentes.-----

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, así como a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Cuauhtémoc, y a la Coordinación Substanciación de Procedimientos del 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/WRB/ACC

PAOT