

Expediente: PAOT-2017-1341-SOT-578
Y acumulados PAOT-2017-1344-SOT-581
PAOT-2017-1362-SOT-585
PAOT-2017-1389-SOT-593
PAOT-2017-1389-SOT-818

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ABR 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 III, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1341-SOT-578 y acumulados PAOT-2017-1344-SOT-581, PAOT-2017-1362-SOT-585, PAOT-2017-1389-SOT-593 y PAOT-2017-1389-SOT-818 relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 12, 15 de mayo y 23 de junio de 2017, cinco 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias) e impacto urbano (factibilidad de servicios y movilidad), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Puebla número 259, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 23, 24 de mayo y 4 de julio de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias) y e impacto urbano (factibilidad de servicios y movilidad): el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc 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 Desarrollo Urbano (uso de suelo y zonificación), Construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias) e Impacto Urbano (factibilidad de servicios y movilidad)





CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-1341-SOT-578
Y acumulados PAOT-2017-1344-SOT-581
PAOT-2017-1362-SOT-585
PAOT-2017-1389-SOT-593
PAOT-2017-1389-SOT-818

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se desprende que al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad A (Alta) una vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno), donde como restricción presenta hasta 3,029 m² como superficie máxima de construcción y 23 viviendas permitidas.-----

Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, que establece que cualquier intervención requiere el dictamen técnico, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se constataron actividades propias de trabajos de construcción, observando trabajos de armado de cimentación y lo que presuntamente será un muro Milán sin constatarse la protección a colindancias, asimismo se identificó un letrero con los datos de la obra: "Manifestación de Construcción Tipo B, Obra Nueva, número 1/06/017/2017, Vigencia 16 de Febrero de 2020".-----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informo que respecto del predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial , número de folio 632/2016 de fecha 06 de abril de 2016;--
- Dictamen de Factibilidad de Servicios, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para 23 viviendas;-----
- Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición número de folio 1619/2016;-----
- Dictamen Técnico expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México número SEDUVI/CGDAU/DPC/ 2982/2016 de fecha 18 de octubre de 2016;-----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental número 2022-DCA/2016;-----
- Plan de Manejo de Residuos Sólidos;-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 538-151AVMA17, expedido el 9 de enero de 2017;
- Manifestación de Construcción tipo B, numero RCUB-016-2017, para la construcción de 23 viviendas en 5 niveles.-----

Toda vez que el predio de mérito se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto del predio investigado emitió Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición de una superficie de 2,451.75 m² en oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1529/2016 con fecha 2 de junio de 2016; aunado a esto esa Entidad emitió dictamen técnico favorable con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2982/2016 con fecha 18 de octubre de 2016 para llevar a cabo proyecto de obra nueva de 23 viviendas en 5 niveles (sótano + semisótano + P.B + 4 niveles).-----



Expediente: PAOT-2017-1341-SOT-578
Y acumulados PAOT-2017-1344-SOT-581
PAOT-2017-1362-SOT-585
PAOT-2017-1389-SOT-593
PAOT-2017-1389-SOT-818

Es importante señalar que esta Subprocuraduría tuvo conocimiento que al interior del predio ocurrió un desplazamiento de tierra que derivó en el derrumbe de una barda, razón por la cual, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, realizar Evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por la obra objeto de análisis, en particular por la protección a colindancias. Al respecto dicha Dirección informó a esta Subprocuraduría que derivado de la visita de verificación efectuada se concluyó que el inmueble se catalogó de **BAJO RIESGO**, puesto que se encuentra emplazado sobre Zona III (Lacustre), integrada por capas arenosas de limo o arcilla de consistencia firme y muy dura, así mismo señala, que los responsables de la obra deberán considerar lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias al proyecto arquitectónico, en específico en el capítulo intitulado "Cimentaciones".-----

Por lo que respecta a la materia de Impacto Urbano, de conformidad con el artículo 77 fracciones I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, los proyectos que requieren de dictamen de impacto urbano, son aquellas de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción y de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.-----

Por lo que respecta a la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, en términos de lo establecido en el artículo 6 inciso N) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, quienes pretendan realizar obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución requerirán obtener la Autorización en Materia de Impacto Ambiental.-----

En el caso particular, de acuerdo con la Manifestación de Construcción tipo B, número RCUB-016-2017, en el predio de mérito se pretende la construcción de 23 viviendas en 5 niveles de altura, contemplando una superficie total de construcción de 4,434.74 m², en consecuencia no se ubica en el supuesto de tramitar Dictamen de Impacto Urbano, ni Autorización en Materia de Impacto Ambiental.-----

Es importante señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el 27 de abril de 2018, no se constataron trabajos de construcción.-----

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 Puebla número 259, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad A (Alta) una vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno).-----





CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-1341-SOT-578
Y acumulados PAOT-2017-1344-SOT-581
PAOT-2017-1362-SOT-585
PAOT-2017-1389-SOT-593
PAOT-2017-1389-SOT-818

Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, que establece que cualquier intervención requiere el dictamen técnico, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. El predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 538-151AVMA17, expedido el 9 de enero de 2017, en cual se certifica la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de excavación y cimentación, posteriormente no se constataron trabajos de construcción.-----
4. El inmueble investigado cuenta con el Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición de una superficie de 2,451.75 m², así como para llevar a cabo proyecto de obra nueva de 23 viviendas en 5 niveles (sótano + semisótano + P.B + 4 niveles).-----
5. El predio de mérito cuenta con la Manifestación de Construcción tipo B, numero RCUB-016-2017, para la construcción de 23 viviendas en 5 niveles de 23 viviendas en 5 niveles (sótano + semisótano + P.B + 4 niveles), superficie total de construcción de 4,434.74 m², proyecto que se adecua a la zonificación aplicable al mismo.-----
6. Derivado del derrumbe de una barda al interior la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, informó que el proyecto llevado a cabo en el predio de mérito es considerado de *BAJO RIESGO*, puesto que se encuentra emplazado sobre Zona III (Lacustre), integrada por capas arenosas de limo o arcilla de consistencia firme y muy dura.-----
7. El proyecto cuenta el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, para 23 viviendas en 5 niveles.-----
8. De acuerdo con la superficie total de construcción obtenida del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, numero RCUB-016-2017, el proyecto no se ubica en el supuesto de tramitar Dictamen de Impacto Urbano, ni Autorización en Materia de Impacto Ambiental.-----

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: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5295 0780 ext. 13400
Página 4 de 5



CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-1341-SOT-578
Y acumulados PAOT-2017-1344-SOT-581
PAOT-2017-1362-SOT-585
PAOT-2017-1389-SOT-593
PAOT-2017-1389-SOT-818

----- **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. -----

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.-----

EMG/WPB/RAG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.

Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc

C.P. 06700 Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext. 13400

Página 5 de 5