**Expediente: PAOT-2009-189-SOT-86**
**y acumulados PAOT-2009-1125-SOT-527**
**PAOT-2009-1126-SOT-528**

**No. Folio: PAOT-05-300/300-4338-2009**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de noviembre del dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II , 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 101 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-189-SOT-86, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

## ANTECEDENTES

Con fecha veintitrés de febrero de dos mil nueve, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia "(...) *los trabajos de demolición del inmueble ubicado en calle Chilpancingo No. 25, Colonia Hipódromo, C.P. 06100, Delegación Cuauhtémoc (...) dicho inmueble podría estar catalogado por el INHA (...) en la fachada no se encuentra colocado el letrero de la obra, por lo que presumo no cuentan con los documentos que acrediten la legalidad de la demolición y de la futura construcción.* (...)" ----------

El veintiséis de junio de dos mil nueve, se recibió escrito de la persona denunciante, mediante el cual solicitó que se ampliara la investigación por posibles contravenciones en materia de construcción, uso de suelo y el inminente derribo de tres árboles, uno dentro del predio y dos en la vía pública frente al predio en cuestión, al cual recayó el acuerdo PAOT-05-300/300-2372-2009 del treinta de junio de dos mil nueve. ----------

Con fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, unas personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales presentaron, ante este organismo descentralizado, escritos de misma fecha mediante los cuales denuncian "(...) *los trabajos de demolición del inmueble ubicado en calle Chilpancingo No. 25, Colonia Hipódromo, C.P. 06100, Delegación Cuauhtémoc (...) dicho inmueble podría estar catalogado por el INHA (...) en la fachada no se encuentra colocado el letrero de la obra, por lo que presumo no cuentan con los documentos que acrediten la legalidad de la demolición y de la futura construcción* (...)" ----------

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-730-2009 del veintiséis de febrero de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia respecto de la demolición del inmueble ubicado en calle Chilpancingo No. 25, colonia Hipódromo, C.P. 06100, Delegación Cuauhtémoc, posiblemente catalogado con protección especial, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente

número PAOT-2009-189-SOT-86, el acuerdo se notificó mediante cédula, el veintiséis de febrero del dos mil nueve. ----------

Asimismo, esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos PAOT-05-300/300/3716/-2009 y PAOT-05-300/300/3736/2009 del dos de octubre de dos mil nueve, admitió a trámite las denuncias y considerando que de las constancias que obran en el expediente PAOT-2009-189-SOT-86, formado con motivo de una denuncia presentada con antelación, y de los expedientes PAOT-2009-1125-SOT-527 y PAOT-2009-1126-SOT-528, se desprende que los expedientes tuvieron su origen en los mimos hechos, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación de los expedientes PAOT-2009-1125-SOT-527 y PAOT-2009-1126-SOT-528 al expediente PAOT-2009-189-SOT-86, por ser este último el primero que se inició, para que las denuncias ciudadanas mencionadas se tramiten en un sólo expediente, los cuales se notificaron el veintiocho de octubre de dos mil nueve, mediante cédula. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-730-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el veintiséis de febrero de dos mil nueve, reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) LA EXISTENCIA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES EN DONDE SE OBSERVAN TRABAJOS DE DEMOLICIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE, LLEVANDO A CABO ESTA ACTIVIDAD DOS PERSONAS POR MEDIO DE MAZOS, OBSERVÁNDOSE LA ACUMULACIÓN DE RESIDUOS DE LA DEMOLICIÓN, SE CONSTATA EN LA FACHADA DE DICHO INMUEBLE SOBRE LA VENTANA UN LETRERO QUE INDICA LA SIGUIENTE LEYENDA 'LICENCIA DE DEMOLICIÓN ESPECIAL No. 6/06/006/2009 VIGENCIA DEL 04/02/2009 AL 04/05/2009, UBICACIÓN CHILPANCINGO #25, COL. HIPÓDROMO, DEL. CUAUHTÉMOC MÉXICO D.F., TIPO DE OBRA: DEMOLICIÓN, PROPIETARIO DANIEL FELDAM KATZ Y COPROPIETARIOS DRO ARQ. ESTHER LARA DOMÍNGUEZ DRO 0470', ASIMISMO SE DEJO OFICIO No. PAOT-05-300/300-731-2009 AL PROPIETARIO Y/O RESPONSABLE DEL INMUEBLE REFERIDO. CABE SEÑALAR QUE LA DEMOLICIÓN SOLO LLEVA LA PARTE POSTERIOR, DEJANDO AÚN TODAVÍA LA FACHADA PRINCIPAL. POR OTRA PARTE SE CONSTATA TAMBIÉN QUE EL INMUEBLE CUENTA CON DOS ÁRBOLES 'TRUENOS' DE 7 METROS DE ALTURA APROXIMADAMENTE, UBICADOS EN LA BANQUETA ENFRENTE DE LA FACHADA (...)" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-732-2009 del veintiséis de febrero de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si en los archivos de esa Dirección General contaban con antecedentes de la obra objeto de la denuncia y de ser el caso remitiera a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente, consistente en licencia de construcción especial para demolición, certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, planos arquitectónicos y memoria descriptiva del proyecto y dictamen favorable emitido por el INAH. INBA o SEDUVI según el caso. ----------

En respuesta a la solicitud realizada, el nueve de marzo de dos mil nueve, se recibió de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, oficio DGODU/0455/2009 del cuatro de marzo del dos mil nueve, mediante el cual se informó que: ----------

"(...) en el archivo de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, adscrita a esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, se constató que el inmueble en comento cuenta con el trámite de Licencia de Construcción Especial para Demolición vigente hasta el 04 de mayo del presente año, por lo cual me permito anexar copia simple de la Licencia Especial de Demolición, dictamen favorable por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Memoria Descriptiva, Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, así mismo le informo que el expediente se encuentra para su consulta en la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción adscrita a la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, ya que no se cuenta con los recursos económicos y materiales, para poderle proporcionar copia de los planos existentes (...)" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-731-2009 del veintiséis de febrero de dos mil nueve, se solicitó al propietario y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de la denuncia, se presentara en esta Unidad Administrativa a efecto de realizar las manifestaciones que considerara pertinentes y en su caso aportara las documentales que a su derecho convinieran. El cual se reiteró mediante oficio PAOT-05-300/300-1075-2009 del dieciocho de marzo de dos mil nueve. ----------

En respuesta a la solicitud descrita en el párrafo que antecede, el diez de agosto de dos mil nueve, una persona que se ostentó como DRO con número 0470, presentó copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Licencia de Construcción Especial de Demolición No. 6/06/006/2009. ----------
- Copia de carnet vigente. ----------
- Oficio del INBA. ----------
- Oficio de Sitios Patrimoniales de fecha veinte de abril de dos mil nueve ----------
- Solicitud de derribo de árbol del once de julio de dos mil nueve.----------
- Oficio SMLCyDU/UDMLC/1052/2009. ----------
- Contestación al oficio anterior folio 001777/08/07/09- ----------
- Certificado de uso de suelo específico y factibilidades, folio FEDA7173708. ----------
- Manifestación de construcción tipo "B" No. RCUB-0033-2009. ----------
- Dictamen técnico de sitios patrimoniales D-96-DSPM/510/09 del veinte de abril de dos mil nueve. -------

Asimismo, el diecisiete de septiembre de dos mil nueve, se recibió escrito de la Directora Responsable de Obra, en el que manifestó que le fue autorizado el retiro de un árbol ubicado en el interior del predio, adjuntando al mismo la siguiente documentación: ----------

- Autorización del derribo de un árbol con oficio GDF/DC/DGSU/CESAC/140/09. ----------
- Orden de trabajo folio 071 para llevar a cabo el derribo de un árbol. ----------
- Vale de entrada de donación por 250 piezas de latania de 40cm. folio 059. O.T.C. 224, de fecha veintiuno de agosto de dos mil nueve. ----------
- Manifestación de construcción tipo "B" No. RCUB-0033-2009 1/06/039/2009 (plurifamiliar 6 viviendas).
- Escrito con volante número 1777. ----------
- Contestación a las observaciones del oficio No. SMLCyDU/UDML/1502/2009. ----------
- Copia de carnet vigente. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1074-2009 del dieciocho de marzo de dos mil nueve, se solicitó a la Delegada en la Zona Metropolitana de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, informar si el tiradero denominado "San Cristóbal TX, S. de R.L., ubicado en el ejido San Cristóbal Texcalucan, municipio de Huixquilucan, Estado de México, es un sitio de disposición final autorizado y en funcionamiento. El cual se reiteró mediante oficio PAOT-05-300/300-1913-2009 del veintiocho de mayo de dos mil nueve. ----------

En respuesta a la solicitud anterior, el diez de junio de dos mil nueve, la Delegada de la Zona Metropolitana del Valle de México, informó mediante oficio PFPA/39.1/8C.17.5/1094/09, que: ----------

> "(...) esta Procuraduría no cuenta con un registro de los sitios destinados para la disposición final de residuos sólidos municipales o de manejo especial. ----------
>
> Así mismo, no omito hacer de su conocimiento que de la revisión a la base de datos con que cuenta el archivo de esta Delegación, se desprende que no hay un expediente abierto a nombre del tiradero denominado "SAN CRISTÓBAL TX S. DE R.L.", por lo que nos encontramos ante la imposibilidad de establecer si el lugar antes mencionado, es un sitio de disposición final autorizado y/o en funcionamiento. (...)" ----------

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-1073-2009 del dieciocho de agosto de dos mil nueve, se solicitó al Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informar si emitió visto bueno para los trabajos de demolición objeto de la denuncia, así como si ha realizado visita de inspección en el mismo a efecto de corroborar el cumplimiento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, en caso contrario, realice las gestiones que estime procedentes para que se realice la verificación correspondiente. ----------

En atención a la solicitud realizada, el trece de abril de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría oficio 0505-C/216 mediante el cual el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble informó que: ----------

> "(...)
>
> Esta construcción no está incluida en la relación del INBA de inmuebles con valor artístico. Sin embargo al colindar con la construcción ubicada en la calle de Chilpancingo núm. 27 que si esta incluida en la relación del INBA de inmuebles con valor artístico, se recomienda la protección del mismo. ----------
>
> Así mismo me permito informarle que esta dirección no tiene injerencia en la emisión de algún visto bueno respecto a la demolición. (...)" ----------

Por otra parte, el trece de marzo de dos mil nueve, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el sitio objeto de la denuncia, observando que era cargado un camión de volteo con placas 562 BWG, con aproximadamente 3 $m^3$ de residuos de la construcción, el cual fue transportado a Ecatepec, en el municipio de Atzolco, colonia Palmillas sobre la avenida

Mina, en el predio denominado "La Tepetatera". Se presume que el sitio no está autorizado por lo que se tomaron puntos GPS (N19° 35' 13.4"; N19° 35' 14.8"; N19° 35' 14.8"; N19°35' 20.6") (W99° 3' 6.9"; W99° 35' 14.8"; W99° 2' 54.5"; W99° 2' 54.5"). ----------

Asimismo se realizó otro reconocimiento de hechos el veintiséis de mayo de dos mil nueve, observando que el predio contaba con tapiales de madera y que se había concluido con la demolición de la construcción existente, además se constató la existencia de un árbol de la especie "grevelia" de aproximadamente 5 metros de altura. ----------

El veintitrés de junio de dos mil nueve, se realizó otro reconocimiento de hechos, durante el cual se observó que en el predio objeto de la denuncia se encontraban dos personas realizando trabajos con una retroexcavadora, así como un árbol en el interior, igualmente se observó un letrero con la siguiente información Manifestación tipo "B", No. RCUB-0033-2009 vigencia del once de junio de dos mil nueve al once de junio de dos mil doce, Obra Nueva, propietario Daniel Feldman Katz y Copropietarios, D.R.O. Arq. Guadalupe Esther Lara Domínguez No. 0470, además de dos árboles en la banqueta de la especie "trueno" con altura aproximada de seis metros. ----------

Considerando la existencia de árboles en la zona, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc, mediante oficio PAOT-05-300/300-2270-2009, informar si contaba con antecedentes de dictamen o autorización para la intervención de los individuos arbóreos ubicados frente al predio. ----------

En atención a la solicitud referida, el veinticinco de agosto de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DC/DGSU/551/09 mediante el cual el Director General de Servicios Urbanos en Cuauhtémoc, informó que: ----------

> "(...) el día 2 de julio del año en curso, personal de la Unidad de Parques y Jardines se presentó en el domicilio citado, encontrando dos árboles de la especie troeno (sic) de 7 y 8 m. de altura por 30 y 40 cms. de diámetro, en buenas condiciones forestales y abundante follaje. ----------
>
> Le informamos también que el personal se entrevistó con el Arq. Alfredo Oscos, responsable de la obra, comentándole que si los sujetos forestales que nos tratan fueran afectados, consecuencia de la obra, requeriría de la autorización por parte de Delegación Cuauhtémoc, como lo dicta la Norma Ambiental para el Distrito Federal, sin embargo el Arq. Oscos nos indicó que no pretendían derribarles, por el contrario se les tendrá cuidado y remozara una vez terminada la obra. (...)" -------

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las oficinas de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, para revisar el expediente relativo al predio objeto de la denuncia, observándose lo siguiente: ----------

> "(...) CUENTA CON COPIA SIMPLE DE UN CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y FACTIBILIDADES CON No. FEDA7173708 DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DEL 2008 AL 5 DE DICIEMBRE DE 2009, EN DONDE SEÑALA UNA ZONIFICACIÓN PARA USO HABITACIONAL, 15 METROS COMO ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, 20% DE ÁREA

LIBRE DE CONSTRUCCIÓN, 90 $m^2$ MÍNIMO DE VIVIENDA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 1,068 $M^2$. EL PREDIO MOTIVO DE LA DENUNCIA CUENTA CON UNA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B No. RCUB-0038-20009, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA NUEVA PARA USO PLURIFAMILIAR, PARA 6 VIVIENDAS, 6 NIVELES CON UN SEMISÓTANO Y 16 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, PARA UN PREDIO DE 267 $M^2$, CON UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 753 $M^2$ (CON UN ÁREA LIBRE DE 254.90 $M^2$, CON 1371.16 $M^2$ TOTALES DE METROS CONSTRUIDOS, CON UNA ZONIFICACIÓN H15/20/90 (HABITACIONAL 15 METROS MÁXIMOS DE ALTURA, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y 90 $M^2$ MÍNIMO DE VIVIENDA), CABE SEÑALAR QUE EL ÁREA DE DESPLANTE, EL ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y METROS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN REBASAN LO PERMITIDO POR EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EXPEDIDO PARA EL PREDIO OBJETO DE LA DENUNCIA; CUENTA CON UN DICTAMEN FAVORABLE No. D-96-DPSM/510/09 DE FECHA 20 DE ABRIL DEL 2009, POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE SITIOS PATRIMONIALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL D.F. EN DONDE SEÑALA FAVORABLE "ESTRICTAMENTE DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA QUE LLEVE A CABO EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA 6 DEPARTAMENTOS EN 6 NIVELES (SEMISÓTANO+PB+5 NIVELES DE 16.80 m DE ALTURA", TAMBIÉN SE OBSERVÓ QUE EN LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS (A-01) PRESENTADOS ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, NO CONSIDERA LA CONSERVACIÓN DEL ÁRBOL QUE SE LOCALIZA EN EL INTERIOR DEL MULTICITADO PREDIO, ASÍ COMO DE LOS DOS ÁRBOLES QUE SE ENCUENTRAN EN LA BANQUETA EN EL FRENTE DEL PREDIO." ----------

Considerando lo expuesto, mediante oficio PAOT-05-300/300-2603-2009 del veintiuno de julio de dos mil nueve, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, proporcionara copia de la manifestación de construcción, el Certificado de Zonificación, el dictamen favorable y en caso de haber realizado al particular alguna prevención, respecto a la superficie de desplante, área libre y altura máxima permitida. ----------

En atención a la solicitud referida en el párrafo que antecede el trece de agosto de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/1626/2009 a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la citada Delegación remitió las copias solicitadas, sin pronunciarse respecto a la emisión de alguna prevención al particular. ----------

Mediante oficio PAOT-300/300-3000-2009 del trece de agosto de dos mil nueve, se solicitó a la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar los criterios que dieron lugar a la emisión del dictamen favorable otorgado, en el que se señala como altura máxima 16.8 m, siendo que la zonificación permite sólo 15 m. ----------

En atención a la solicitud descrita, el treinta y uno de agosto de dos mil nueve, se recibió el oficio D-96-DSPM/1197/09 mediante el cual la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que: ----------

"(...)

De acuerdo al Sistema de Información Geográfica de esta Secretaría y los archivos que obran en esta Dirección el inmueble con clave catastral 027-158-04 se localiza en Zona Patrimonial de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc; con zonificación H 15mts./20%/90 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 20% de área libre y 90 m2 de superficie mínimos por vivienda); sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a la Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

No está considerado monumento histórico, no está incluido en la relación de inmuebles de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y no está considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría; únicamente es colindante con el número 27 de la calle Chilpancingo, catalogado por esta Secretaría e incluido en la relación de inmuebles de valor artístico del INBA. ---

Mediante Oficio No. D-96-DSPM/510/09 con fecha 20 de abril de 2009 esta dirección emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 6 departamentos en 6 niveles (semisótano, p.b. + 5 niveles) con altura máxima de 16.80 metros. ----------

De acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial "Colonia Hipódromo" le aplica la Norma Particular de Ordenación Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior al Predio la cual señala: '*En el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel debajo de banqueta, el número de niveles se contará a partir del nivel medio de banqueta*', (dicha norma se aplica en alturas ya que el referido Programa Parcial no refiere niveles en las zonificaciones). (...)" ----------

Por otro lado, mediante oficio PAOT-300/300-3067/2009 del dieciocho de agosto de dos mil nueve, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informe si ha realizado algún trámite o expedido alguna autorización de Transferencia de Potencialidad para el predio objeto de la denuncia; por lo que el veintiuno de septiembre de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DIDU/1669/09 mediante el cual el Director de Instrumentos para Desarrollo Urbano informó que: ----------

"(...)

De la búsqueda minuciosa del control de ingresos, y expedientes, y de la que obra en archivo, de esta J.U.D. de Dictaminación de Sistemas de Actuación de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, dependiente de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda; se constato que no se ha realizado ningún registro de solicitud de Sistema de Transferencia de Potencialidad con el domicilio referido por usted. ----------

No obstante en la Dirección de Planeación de Planeación (sic) y Evaluación del Desarrollo Urbano, dependiente de la misma Dirección General de Desarrollo Urbano antes citada, existe una solicitud de ingreso de fecha 17 de julio de 2009, en relación a la altura permitida para su dictaminación. (...)" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-167-2009 del veintiocho de mayo de dos mil nueve, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. --------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente refieren a posibles contravenciones en materia de uso de suelo, demolición y construcción, en calle Chilpancingo No. 25, colonia Hipódromo, C.P. 06100, Delegación Cuauhtémoc, posiblemente catalogado con protección especial, así como por el derribo de árboles, tanto dentro como fuera del predio. ----------

**Del Uso de Suelo.** El artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal; de igual manera, el artículo 32 fracción III de dicha Ley dispone que la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas del suelo para las diversas zonas, determinados en los programas, y en su Reglamento, las que resultaran necesarias en función de la evaluación de los programas para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio. ----------

Para el caso que nos ocupa, aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", vigente para esa Delegación, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, aplicándole la zonificación H 15mts./20%/90 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 20% de área libre y 90 m2 de superficie mínimos por vivienda); sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a la Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio FEDA7173708 expedido el cuatro de diciembre de dos mil ocho, en el cual se confirma la zonificación referida en párrafos anteriores. ----------

Es oportuno señalar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda resaltó que el inmueble objeto de la denuncia no se encuentra catalogado, pero al colindar con el número 27 de la calle Chilpancingo, el cual si se encuentra catalogado por esa Secretaría e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que debería contar con el visto bueno de ese instituto. ----------

En este sentido, la Directora Responsable de Obra de la construcción en cuestión, presentó copia de oficio 0931-C/396 mediante el cual el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes informó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, que la construcción no está incluida en la relación de ese instituto con valor artístico y que al colindar con un inmueble catalogado (Chilpancingo No. 27), esa Dirección le solicita que el área técnica de la delegación revise el proyecto y se consideren las

medidas necesarias para la protección a colindancias con el fin de garantizar la integridad física del inmueble de valor artístico. ----------

Asimismo, presentó copia del formato de trámite INBA-00-004, en el que el citado Instituto señala como observaciones: "POR COLINDAR CON INMUEBLE DE VALOR ARTÍSTICO (CHILPANCINGO 27) SE RECOMIENDA LA PROTECCIÓN DEL MISMO", el cual cuenta con sello de fecha treinta de enero del presente año. ----------

Igualmente, obra en el expediente en el que se actúa copia del oficio D-96-DSPM/510/09 mediante el cual la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para que se lleve a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 6 departamentos en 6 niveles (semisótano, p.b. + 5 niveles) con una altura máxima de construcción de 16.80 m, la cual cuenta con un año de vigencia a partir del día siguiente a su expedición. ----------

Considerando que el Certificado con que cuenta el predio, establece como superficie máxima de construcción 1,068 $m^2$, así como 15 metros de altura y del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" RCUB-0033-2009 vigente al once de junio de dos mil doce, se desprende que se realizara una construcción de seis viviendas, con una superficie total por construir de 1,371.16 m2, y del dictamen emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se desprende que la altura será de 16.80 m.; se detectaron incumplimientos en la materia, particularmente, por lo que hace a la superficie de construcción. ----------

Tales incumplimientos se hicieron del conocimiento del propietario del predio, mediante oficio SMLCyDU/UDMLC/1052/2009 por el Subdirector de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, en los numerales 1 y 2 del citado documento, al cual recayó respuesta del siete de julio de dos mil nueve, a través del cual la Directora Responsable de Obra señala que la superficie máxima construida será de 1,067.20 $m^2$ y que en el caso de la altura, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos dictaminó favorablemente la construcción de obra nueva para 6 departamentos en 6 niveles y con una altura de 16.80 m, según consta en copias de documentales que obran en el expediente al rubro citado. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría consultó a la citada Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, sobre los criterios que dieron lugar a la emisión del dictamen favorable otorgado, en el que se señala como altura máxima 16.8 m, siendo que la zonificación permite sólo 15 m, precisando que al predio le aplica la Norma Particular de Ordenación Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior al Predio, la cual prevé que: "*En el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel debajo de banqueta, el número de niveles se contará a partir del nivel medio de banqueta*", es decir, la altura contará a partir del medio nivel de banqueta, por lo que no se estaría rebasando los niveles previstos en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con No. FEDA7173708, con que cuenta el predio, por lo que presuntamente no existen violaciones en la materia. ----------

**De la demolición.** El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 61, prevé que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. ----------

Es oportuno señalar que el expediente citado al rubro se inició por la demolición del inmueble ubicado en el predio objeto de la denuncia, al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató que en el predio se realizaba una demolición, y que contaba con la leyenda "LICENCIA DE DEMOLICIÓN ESPECIAL No. 6/06/006/2009 VIGENCIA DEL 04/02/2009 AL 04/05/2009, UBICACIÓN CHILPANCINGO #25, COL. HIPÓDROMO, DEL. CUAUHTÉMOC MÉXICO D.F., TIPO DE OBRA: DEMOLICIÓN, PROPIETARIO DANIEL FELDAM KATZ Y COPROPIETARIOS DRO ARQ. ESTHER LARA DOMÍNGUEZ DRO 0470", por lo que se solicitó información a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc respecto de la emisión de la citada licencia. -

En atención a la solicitud, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó que el inmueble en comento cuenta con trámite de Licencia de Construcción Especial para Demolición No. 6/06/006/2009 vigente al cuatro de mayo del presente año, además de dictamen favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda otorgado mediante oficio D-96-DSPM/1697/08 en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la demolición del inmueble, por lo que no se infieren violaciones en la materia. ----------

Es oportuno señalar que se solicitó al Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informar si emitió visto bueno para los trabajos de demolición objeto de la denuncia, por lo que el citado Director informó que la construcción no estaba incluida en la relación de ese instituto, pero como colinda con un inmueble de valor artístico recomendaba la protección del mismo, agregando que no tenía injerencia para la emisión de algún visto bueno por la demolición. ----------

Por otro lado, es oportuno señalar que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que fueron retirados del sitio los residuos sólidos de manejo especial, producto de la demolición y según consta en la memoria descriptiva correspondiente, trasladados a un sitio de disposición final denominado "San Cristóbal TX, S. de R.L., ubicado en el ejido San Cristóbal Texcalucan, municipio de Huixquilucan, Estado de México, sin embargo, al consultarle a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente si ese sitio estaba autorizado para disposición final, la Delegada de la Zona Metropolitana del Valle de México, informó que no contaba con un registro de los sitios autorizados, y que en la base de datos con que cuenta no se encontró expediente abierto a nombre de tal "tiradero". ----------

Durante otro reconocimiento de hechos realizado el trece de marzo de dos mil nueve, personal adscrito a esta Subprocuraduría observó que en el predio objeto de la denuncia era cargado un camión de volteo con placas 562 BWG, con aproximadamente 3 $m^3$ de residuos de la construcción, el cual fue transportado a Ecatepec, en el municipio de Atzolco, colonia Palmillas sobre la avenida Mina, en el predio denominado "La Tepetatera". En virtud de que se presume que el sitio no está

autorizado se tomaron puntos GPS (N19° 35' 13.4"; N19° 35' 14.8"; N19° 35' 14.8"; N19°35' 20.6") (W99° 3' 6.9"; W99° 35' 14.8"; W99° 2' 54.5"; W99° 2' 54.5"). ----------

Lo anterior, se hará del conocimiento de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente a efecto que de considerarlo procedente realice las acciones de inspección necesarias, para asegurarse que los sitios de disposición final referidos, cuenten con las autorizaciones correspondientes. ----------

**De la construcción.** El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Al respecto, el proyecto cuenta con Registro de manifestación de construcción para ampliación con número de registro RCUB-0038-20009 vigente al once de junio de dos mil doce, para 6 viviendas, 6 niveles con un semisótano y 16 cajones de estacionamiento, para un predio de 267 $m^2$, con una superficie de desplante de 753 $m^2$ (con un área libre de 254.90 $m^2$, con 1371.16 $m^2$ totales de metros construidos, con una zonificación h15/20/90 (habitacional 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90 $m^2$ mínimo de vivienda), según se corroboró con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, de lo cual presumiblemente el área de desplante, el área libre de construcción y metros totales de construcción rebasan lo permitido por el certificado de zonificación expedido para el predio objeto de la denuncia. ----------

Al respecto, la Delegación Cuauhtémoc emitió el oficio SMLCyDU/UDMLC/1502/2009 en el que señaló al particular diversas observaciones al citado registro de manifestación de construcción, entre las que se encuentran las señaladas en el párrafo que antecede, observaciones que presuntamente fueron atendidas por la Directora Responsable de Obra del predio objeto de la denuncia mediante escrito de fecha siete de julio de dos mil nueve, tales documentos obran en copia en el presente expediente, toda vez que fueron proporcionados por la Directora Responsable de Obra; no obstante lo anterior, será la Delegación Cuauhtémoc quien deberá asegurarse que la construcción se apegue a lo manifestado y permitido y por ende deberá realizar las acciones de verificación que sean procedentes para garantizar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el distrito Federal . ----------

**Del derribo de árboles.** Al respecto, los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, establecen que para realizar la poda, derribo y/o transplante de árboles se requiere autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/ transplante de árboles. ----------

Asimismo, las personas que realicen el derribo de árboles, deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física, a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para el equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que no sea posible, se considerará

la compensación económica, en términos de la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de tres árboles, dos sobre la banqueta frente al predio y uno dentro del mismo.

Al respecto, entre las constancias que integran el expediente citado al rubro, se encuentra la Autorización para el derribo de un árbol en el predio relacionado con los hechos denunciados, con folio GDF/DC/DGSU/CESAC/140/09, otorgada por la Dirección General de Servicios Urbanos en Cuauhtémoc, señalando en dicho documento que tendría que reparar el daño ecológico donando a esa Delegación 250 piezas de la especie Lantana de 40 cm de altura en envase de 24 x 24, mismos que deberían ser depositados en un lapso no mayor a quince días hábiles en el Campamento San Simón, ubicado en la lateral de Insurgentes esquina Tolnáhuac, colonia San Simón Ticumac. ----------

En ese sentido, obra también en el expediente copia del vale de entrada del Vivero San Simón, folio 059 del veintiuno de agosto de dos mil nueve, en el que consta la entrega de las 250 piezas solicitadas. ----------

Respecto a los individuos arbóreos que se ubican en la banqueta, frente al predio objeto de la denuncia, el Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc, informó que encontraron dos árboles de la especie trueno de 7 y 8 metros de altura por 30 y 40 cm. de diámetro, en buenas condiciones forestales y abundante follaje, agregando que el personal se entrevistó con el Arq. Alfredo Oscos, responsable de la obra, comentándole que si los sujetos forestales iban a ser afectados como consecuencia de la obra, requerían autorización por parte de la Delegación, como lo dicta la Norma Ambiental para el Distrito Federal, sin embargo el Arq. indicó que no pretendían derribarles, por el contrario, se cuidarían y remozarían una vez terminada la obra. ----------

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

1. El uso de suelo del predio objeto de la denuncia cuenta con una zonificación H 15mts./20%/90 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 20% de área libre y 90 m2 de superficie mínimos por vivienda), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", vigente para esa Delegación. ----------

2. Lo anterior se corrobora en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio FEDA7173708 expedido el cuatro de diciembre de dos mil ocho, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el inmueble ubicado en Av calle Chilpancingo No. 25, colonia Hipódromo, C.P. 06100, Delegación Cuauhtémoc. ----------

3. Según informe de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, el proyecto contó con la Licencia de Construcción Especial para Demolición No.

6/06/006/2009 vigente al cuatro de mayo del presente año, así como con dictamen favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda otorgado mediante oficio D-96-DSPM/1697/08 en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la demolición del inmueble. ----------

4. El Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que la construcción no estaba incluida en la relación de ese instituto, pero como colinda con un inmueble de valor artístico (Chilpancingo 27) recomendaba la protección del mismo. ----------

5. Los residuos sólidos producto de las demoliciones, serían llevados al tiro de "San Cristóbal TX, S. de R.L., ubicado en el ejido San Cristóbal Texcalucan, municipio de Huixquilucan, Estado de México, según consta en la memoria descriptiva correspondiente. ----------

6. No obstante lo anterior, toda vez que se constató que un camión de volteo con placas 562 BWG, era cargado en el sitio con aproximadamente 3 $m^3$ de residuos de la construcción, el cual fue transportado a Ecatepec, en el municipio de Atzolco, colonia Palmillas sobre la avenida Mina, en el predio denominado "La Tepetatera", se tomaron puntos GPS en virtud de que se presume que el sitio no está autorizado (N19° 35' 13.4"; N19° 35' 14.8"; N19° 35' 14.8"; N19°35' 20.6") (W99° 3' 6.9"; W99° 35' 14.8"; W99° 2' 54.5"; W99° 2' 54.5"). ----------

7. Asimismo, de acuerdo a las constancias consultadas en la citada Delegación el propietario del predio objeto de investigación cuenta con registro de manifestación de construcción Tipo "B" No. RCUB-0038-20009, en el que se autoriza la construcción de para 6 viviendas, 6 niveles con un semisótano y 16 cajones de estacionamiento, vigente al veintisiete once de junio de dos mil doce, cuya altura de acuerdo a la Norma Particular de Ordenación Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior al Predio, deberá constarse a partir del medio nivel de banqueta, por lo que no se estaría rebasando los niveles (altura) previstos en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con No. FEDA7173708. --------

8. Respecto al derribo de árboles, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la existencia de 3 árboles, 1 dentro del predio y dos sobre la banqueta, al respecto, se cuenta con autorización para el derribo del árbol dentro del predio en el que además se señaló la restitución consistente en 250 piezas de la especie Lantana de 40 cm de altura en envase de 24 x 24, mismos que deberían ser depositados en un lapso no mayor a quince días hábiles en el Campamento San Simón, ubicado en la lateral de Insurgentes esquina Tolnáhuac, colonia San Simón Ticumac, asimismo el Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc informó que los árboles ubicados sobre la banqueta no serían derribados, por el contrario se remozarían una vez terminada la obra. ----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

----------**R E S U E L V E** ----------

**PRIMERO**.- Que la obra de construcción realizada en calle Chilpancingo No. 25, colonia Hipódromo, C.P. 06100, Delegación Cuauhtémoc, cumple con las disposiciones en materia de construcción y uso de suelo establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", vigente para esa Delegación, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, así como con autorización para el derribo de un árbol. ----------

**SEGUNDO.-** Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno para su conocimiento, a efecto de que realice las acciones de verificación procedentes, para asegurarse que la construcción se apegue a lo permitido y manifestado. ----------

**TERCERO.-** Gírese oficio a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para hacerle del conocimiento el contenido de a presente resolución a fin de que realice las acciones procedentes para asegurarse que los sitios de disposición final referidos, cuenten con las autorizaciones correspondientes.----------

**CUARTO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

**QUINTO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

**SEXTO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

Así lo proveyó y firma por cuadriplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- **Mtra. Diana Ponce Nava.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

LVAA/CRC/MVS