## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 2014----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-2689-SOT-1246, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución que "(...) En la calle de Choapan No. 24 [Colonia Hipódromo condesa, Delegación Cuauhtémoc] (...) se esta (sic) llevando a cabo una demolición de Casa Habitación, sin que se observen los debidos permisos otorgados por la Deleg. Cuauhtémoc para demolición de obra (...) se genera [ruido] (...) no se contemplan protecciones ni andamios para evitar algún percance a transeúntes (...)".----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición), ruido, falta de tapiales y derribo de arbolado en el predio ubicado en Calle Choapan número 24, Colonia Hipódromo condesa, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el mismo día, mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 28 de noviembre de 2013:** se observó un predio delimitado por tapiales de madera de 3 metros de altura, en primer nivel se colocaron tapiales de madera conocidos como tapiales de tirante, así también se apreció letrero con los datos de la obra y frente al predio se observó un árbol de la especie jacaranda de aproximadamente 17 metros de altura, mismo que presenta una inclinación de 30° aproximadamente.----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 27 de agosto de 2014:** se observó una edificación de 5 niveles de altura en proceso de construcción consistente en el armado de columnas y losas, con un avance del

70% aproximadamente, delimitada por tapiales, no se perciben emisiones sonoras provenientes de las actividades de obra; frente al predio se observó un árbol de la especie jacaranda.----------

**Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas**

Se giró oficio al encargado, propietario, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en Calle Choapan número 24, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido el 03 de diciembre de 2013, una persona que se ostentó como el representante legal de la sociedad denominada "MIRANDA COMMUNICARE S.A. DE C.V.", atendió el requerimiento aportando copia simple de las siguientes documentales: ----------

1. Licencia de Construcción Especial número 6/06/123/2013, para demolición total de un inmueble desarrollado en 3 niveles de altura, con una superficie a demoler de 393.85 $m^2$.----------
2. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 10529/2013, ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------
3. Plano de protección a colindancias.----------

**Requerimientos a las autoridades**

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc*.- (of. PAOT-05-300/300-2770-2014, de fecha 06 de junio de 2014), permitir a personal adscrito a esta Entidad, consultar los expedientes que se hubieran formado en esa Dirección General para el predio en comento. En fecha 17 de julio de 2013, se llevó a cabo identificando además de las aportadas por el representante legal, las siguientes documentales: ----------

1. Constancia de Alineamiento y/o número Oficial 00003, expedida en fecha 9 de enero de 2013, en la que se asigna al predio investigado el número 24, de la Calle Choapan, Delegación Cuauhtémoc.----------
2. Formato de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 01529, de fecha 16 de abril de 2013, ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------
3. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/097/2013, de fecha 28 de junio de 2013, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se autoriza el dictamen favorable para la demolición de una superficie de 393.85 $m^2$.----------

4. Formato de Plan de Manejo de Residuos presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

5. Memoria Descriptiva de Demolición.----------

6. Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-110-2013, con fecha de recepción del 30 de octubre de 2013 y vigente al 30 de octubre de 2015, ante la Delegación Cuauhtémoc.-------

7. Planos Arquitectónicos del proyecto AR-201, AR-105, AR-102 y AR-101, .----------

8. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 16198-151REVO13, expedido en fecha 7 de junio de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal

9. Dictamen de factibilidad de servicios con número de folio DESU/1010684/2013, signado por el Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. --------

10. Dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial con número SEDUVI/CGDAU/DPU/1238/2013, de fecha 25 de julio de 2013, emitido por la Directora del Patrimonio Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

11. Oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-UDIF-1040443/2013, de fecha 1° de agosto de 2013, signado por el Subdirector de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el que se aprueba sistema alternativo.----------

12. Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico.----------

13. Oficio SMLCyDU7UDMLC/3352/2013, de fecha 1° de octubre de 2013, signado por el Subdirector de Manifestaciones Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, mediante el cual se notifica una prevención a fin de presentar Plan de manejo de residuos sólidos, Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Constancia de Adeudo emitida por la Administración Tributaria correspondiente.----------

Adicionalmente, mediante oficio DGODU/002617/2014, de fecha 8 de junio de 2014, informó que se localizó antecedente de Licencia de construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de denuncia.----------

**Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/310-322-2014, de fecha 09 de abril de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico.----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

**Construcción (demolición y obra nueva) y falta de tapiales**

Respecto a demolición, de conformidad con los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de, entre otros aspectos, demoler o desmantelar una obra o instalación encontrándose entre las modalidades que regula el Reglamento en cita, la de demoliciones.----------

Por otra parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-007-RNAT-2004 publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de julio de 2006, establece la clasificación y especificaciones de manejo de residuos de la construcción en el Distrito Federal, en su numeral 5.1 señala que el plan de manejo de residuos, debe ser presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal para su evaluación y autorización.----------

Adicionalmente, el referido Reglamento señala en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Asimismo, el artículo 194 del reglamento en cita establece que los tapiales de marquesina se emplearan para cubrir suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas no exceda los 5 metros.----------

Ahora bien, para los trabajos de demolición, se contó con Licencia de Construcción Especial número 6/06/123/2013, para demolición total de un inmueble de 3 niveles de altura con una superficie a demoler de **393.85 m$^2$**, Plan de manejo de residuos sólidos y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 010529/2013, presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiental del Distrito Federal.----------

Por otra parte, la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, indicó que el inmueble a demoler se localiza en Área de Conservación Patrimonial del Polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y colinda con el inmueble ubicado en Calle Benjamín Franklin número 119, considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, por lo que contó con el dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial únicamente la demolición de una superficie de **393.85 m$^2$** y Memoria de Demolición en

donde se indica el área total a demoler, el destino de los desechos de la demolición y la protección a colindancias.----------

Del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 27 de agosto se constató una edificación de 5 niveles de altura y un semisótano, en etapa de acabados con un avance de obra del 70% aproximadamente.----------

Para la ejecución del proyecto se contó Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB/110/13, para la ejecución de **4 viviendas** en **5 niveles de altura** con una superficie total por construir de **503.85 m$^2$,** 6 cajones de estacionamiento en un semisótano y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16198-151REVO, expedido en fecha 7 de junio de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se indica que le aplica la zonificación Habitacional 15 metros de altura.----------

En relación con lo anterior, es importante señalar que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional 15 metros máximo de altura, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre del 2000.----------

En razón de lo anterior, del análisis de los planos arquitectónicos de corte longitudinal B y Corte transversal C, se tiene 2.30 m de altura por nivel, teniendo una altura de 11.5 m de altura por los 5 niveles, de semisótano 1.69 m y 2.30 m del cuarto de máquinas lo que da como resultado una altura total de 15.49 m, no obstante el semisótano y el cuarto de máquinas no cuantifican como un nivel por lo que se tendría una altura de 11.5 m correspondiente a los 5 niveles de uso habitacional.----------

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, corroborar que lo ejecutado coincida con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB/110/13, previo al otorgamiento del visto bueno de uso y ocupación.----------

**Derribo de arbolado**

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató frente al predio objeto de denuncia un árbol de la especie jacaranda de aproximadamente 17 metros de altura en pie, sin constatar derribo de algún árbol adicional.----------

En relación con lo anterior, de la imagen obtenida de Google Earth no se observó algún árbol al interior del predio objeto de denuncia.----------

**Ruido**

En este sentido, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal en sus artículos 123 y 151, establece entre otros aspectos, que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas

de reducción de emisiones y quedan prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas correspondientes.----------

Asimismo, la disposición anteriormente citada, prevé en sus artículos 44 fracción VI y 58 BIS que la **declaratoria de cumplimiento ambiental** es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos, entre otros aspectos, que sobre el ambiente pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente y prevenir futuros daños al ambiente.----------

De los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras provenientes de las actividades de obra.----------

No obstante lo anterior, de la consulta de expediente realizada por personal adscrito en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, se obtuvo copia simple de Declaratoria de Cumplimiento con número de folio 010529/2013, presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiental del Distrito Federal.----------

**Resultado de la Investigación**

1. Se cuenta con Licencia de Construcción Especial número 6/06/123/2013, para demolición total de un inmueble de 3 niveles de altura que se encontraba en Calle Choapan número 24, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, con una superficie a demoler de 393.85 $m^2$, plan de manejo de residuos sólidos y Declaratoria de Cumplimiento con número de folio 010529/2013, ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiental del Distrito Federal.----------

2. El inmueble objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial del Polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y colinda con el inmueble ubicado en Calle Benjamín Franklin número 119, considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, por lo que cuenta con dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

3. Al predio ubicado en Calle Choapan número 24, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación Habitacional 15 metros máximo de altura, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre del 2000.----------

4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB/110/13, para la ejecución de 4 viviendas en 5 niveles de altura, consistente en 11.5 m de altura, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado, previo al otorgamiento del visto bueno de uso y ocupación.----------

5. Se constató que la obra objeto de denuncia se encontraba delimitada por tapiales de madera de 3 metros de altura aproximadamente.----------
6. No se constató derribo de arbolado al interior y exterior del predio objeto de denuncia.----------
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito, no se constataron emisiones sonoras derivado de las actividades que se realizan en el predio de mérito.----------

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: ----------

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

**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 del Distrito Federal.----------

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.----------

**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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SMG/JELN/GBM