



Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 2015**

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 X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1385-SOT-506, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo de 2015, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) Se está llevando a cabo una construcción en el predio ubicado en Avenida Tamaulipas Número 112, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc (...) Dicha construcción contraviene la zonificación permitida (HM/24m) por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano ya que cuenta con 5 niveles, así mismo no tienen una contra barda, no respeta protección a colindancias, se han ocasionado daños en mi propiedad (...) dicha construcción sería para que funcionara una panadería, sin embargo (...) es una panificadora (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 10 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a la posible contravención en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción, protección civil y a colindancias, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Tamaulipas, número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, mismo que se notificó en fecha 12 de junio de 2015, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de mayo de 2015: -----

"(...) Constituidos frente al predio motivo de los hechos denunciados se observa un inmueble de 5 niveles de altura, el cual está delimitado con tapiales de madera sobre la planta baja y aparentemente se encuentra en etapa de acabados con un 90% de avance de obra, asimismo se observa que sobre su fachada tiene colocada la razón social 'LECAROZ' y 16 sellos de clausura colocados por la Delegación





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

Cuauhtémoc con fecha 06/05/2015, los cuales tienen el número de expediente DC/DGJYG/SVR/DVO/448/2014. Adicionalmente se observa que la separación de predios contiguos se encuentra cubierta con un tapajuntas de acero por lo que no se aprecia la distancia de separación. Cabe señalar que al momento de la diligencia no se observan actividades al interior del predio ni personas trabajando, por lo que no se perciben emisiones sonoras (motivo por el cual no es posible realizar el estudio de emisiones sonoras), tampoco se observa la generación de polvo o emisión de partículas, además de que no se observan residuos sólidos sobre la vía pública. Acto seguido procedemos a tocar en el acceso principal del inmueble, siendo atendidos por el encargado, el cual nos comenta que se trata de una panificadora que cuenta con un expendio en la planta baja y cuatro niveles adicionales en los que se encuentran los hornos; asimismo, comenta que se planea realizar apertura del establecimiento en aproximadamente 3 semanas, ya que con la colocación de sellos por parte de la Delegación la fecha tuvo que posponerse. Asimismo refiere que los sellos fueron colocados el pasado 06 de mayo (...).

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de junio de 2015:

"(...) se observa un inmueble de 15 metros de altura aproximadamente de reciente construcción, que presenta 95% de avance en la ejecución de obra, encontrándose en la etapa de acabados e instalaciones, se observa material de construcción (tabiques, costales de arena y concreto; cabe señalar que los sellos de clausura impuestos por la Delegación Cuauhtémoc fueron retirados. Durante dicha actuación se establece comunicación con el vigilante de la obra; una vez informado del motivo de la diligencia refiere que son falsos los hechos de que se esté trabajando en horario nocturno, toda vez que los trabajos inician de lunes a viernes en un horario de 08:00 a 18:00 horas y los días sábado de 08:00 a 13:00 horas, que la obra se encuentra en etapa de acabados e instalación de equipos, que se tiene programado concluir a más tardar en 15 días, que en este momento al interior se encuentran 7 trabajadores los cuales pernotan en la obra por la distancia de sus domicilios toda vez que son personal foráneo. Durante la diligencia no se perciben emisiones de ruido provenientes del interior del inmueble ni actividades de construcción por parte del personal, únicamente se observa la luz encendida en la planta baja (...).

Reconocimiento de hechos de fecha 12 de junio de 2015:

"(...) ubicados en el domicilio de la persona denunciante y en compañía de esta, se ingresó a su inmueble, observando desde la escalera, que el predio colindante identificado como Avenida Tamaulipas, número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, se observa la construcción reciente de un inmueble de 5 niveles en etapa de acabados, se constató la instalación de equipos (extractores de aire y ductos de salida de chimeneas) por las características físicas en el inmueble se realizan actividades de elaboración de alimentos, toda vez que en el frente del inmueble se aprecia el logo de la empresa 'LECAROZ'. Se realizó inspección ocular, observando que el inmueble visitado cuenta con traveses de refuerzo (corta vientos), los cuales presentan fisuras y desprendimientos de





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

material, permitiendo observar el armado metálico. No se observa protección a colindancias por parte de la obra en ejecución (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de septiembre de 2015: -----

"(...) Se observa un inmueble de 15 metros de altura aproximadamente, en su exterior se observa el logotipo de la empresa 'LECAROZ'; cabe señalar que no se encuentra en operación, (...) que al frente del predio tiene una lona plástica que a la letra dice: Se Solicita Personal Ambos Sexos, Informes 63890806 Tel: 56585207; además se observa una persona, la cual se encuentra desempeñando actividades de vigilancia (...). -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-495-2015 de fecha 10 de junio de 2015, dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, Ocupante y/o Propietario del predio ubicado en Avenida Tamaulipas, número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciados, dicho oficio fue notificado en misma fecha. Mediante escritos de fecha 25 de junio de 2015, el Apoderado y el Representante Legal de Inmobiliaria Avellaneda S.A. de C.V, realizaron las siguientes manifestaciones: -----

"(...) me permito adjuntar a este escrito las documentales en copia simple, consistentes en: -----

1. Poder notarial N° 21,264 y N° 14,194 de la notaria 69. -----
2. Instrumento notarial N° 30,050. -----
3. Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-062-2014, tramitado ante la Delegación Cuauhtémoc. -----
4. Memoria Descriptiva del Proyecto. -----
5. Planos arquitectónicos del proyecto, identificado con las claves Arq.01, Arq.02, Arq.03 y Arq.04. -----
6. Constancia de Alineamiento y/o número oficial. -----
7. Planos de Protección a Colindancias. -----
8. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29055-151NACA13, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
9. Plan de Manejo de Residuos Sólidos, recibido en la Secretaría del Medio Ambiente. -----
10. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, tramitada ante la Secretaría del Medio Ambiente. -----
11. Dictamen Técnico favorable para la construcción investigada por usted, número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0701/2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal que a la letra señala que: -----

(...) el predio de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial** de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 'Hipódromo', indicada en el Decreto del Programa Delegacional para Cuauhtémoc, publicado el día 20 de septiembre de 2008 en la Gaceta





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. -----

(...) este inmueble está incluido en el listado de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes en el IX Anexo denominado 'Listado de elementos del patrimonio Cultural Urbano' con el número consecutivo 4803, página 211 del Programa Delegacional referido. Sin embargo cuenta con solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico de fecha 19 de septiembre de 2013, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, que el inmueble no está incluido en la relación del INBA. -----

Por lo que a la valoración se hace desde el punto de vista patrimonial por estar dentro de Área de Conservación Patrimonial. -----

Presenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio No. 29055-151NACA13 de fecha de expedición 3 de octubre de 2013, en el cual le aplica zonificación: 'HM/24m/ (Habitacional Mixto, 24mts. de altura), con relación de usos de suelo permitidos para la zonificación referida. -----

SUPERFICIE DEL PREDIO: 192.00 m². -----

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 1,228.80 m². -----

Una vez revisada la información complementaria, esta Dirección considera procedente su proyecto, **debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias**. -----

(...) la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para el proyecto de construcción de obra nueva para panadería y rosticería en 4 niveles (P.B + 3 niveles) con una altura de construcción de 15:00 metros y una superficie máxima de construcción de 458.98 m² sobre nivel de banqueta (...). -----

12. Oficio emitido por INBA, con número de folio 1438, así como oficio emitido por el INAH, recaído en el expediente F2-351/13, que a la letra señala que: -----

(...) El inmueble en comento no está considerado como monumento histórico, ni es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. Por lo anterior, esta Dirección no tiene competencia en el mismo. -----

Ahora bien, respecto a los hechos que esta Subprocuraduría investiga, me permito manifestar que en materia de: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 4 de 22



Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

USO DE SUELO: De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y Programa Parcial para la Colonia Hipódromo, la actividad de panadería (que es el giro que se desarrollará en el sitio) se encuentra permitida. -----

ZONIFICACIÓN: Que lo asentado en la manifestación de construcción que se adjunta al presente escrito, concuerda con lo ejecutado en el sitio que hoy investiga esa Subprocuraduría, datos que se apegan a la zonificación correspondiente al lugar ubicado en Tamaulipas número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; en cuanto a la superficie Máxima de Construcción, Superficie Mínima de Área Libre, Superficie de Desplante y Número de Niveles. -----

PROTECCIÓN CIVIL: La obra cumplió con las medidas de protección civil adecuadas al sitio, a efecto de que esta fue ejecutada actualmente en su totalidad. -----

PROTECCIÓN A COLINDANCIAS: durante la ejecución de la obra se ejecutaron las medidas de protección a colindancias adecuadas a efecto de realizar la construcción, anexo al presente el PLANO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS PRO-01. -----

RUIDO: Derivado a la obra ya se ejecutó en su totalidad, el ruido que se generaba desapareció como consecuencia, por lo que me es imposible acreditar que se encontraba dentro de los límites que prevé la norma ambiental aplicable a tales efectos, sin embargo envío en forma adjunta la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, tramitada ante la Secretaría del Medio Ambiente, a fin de que esa Subprocuraduría, este en el entendido de que se cumplió con toda la normatividad en materia ambiental. -----

Por otra parte, es mi deseo manifestar a Usted, que toda vez que los trabajos de construcción de la empresa que represento, cumplen y cumplieron con todos los lineamientos aplicables en materia ambiental y de ordenamiento territorial, al edificar la construcción que hoy se investiga, solicitó que la Subprocuraduría, en función de sus atribuciones, pueda ser una instancia mediadora en este caso concreto, a efecto de que celebre una conciliación con la parte denunciante con la finalidad de dirimir cualquier controversia que existiese. -----

Requerimientos a las autoridades

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

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sitio <http://ciudadmex.df.gob.mx;8080/seduvi/>). De la consulta efectuada se constató que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "**COLONIA HIPÓDROMO**" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621
Página 5 de 22



Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **HM/24m** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura). -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2636-2015 de fecha 22 de junio de 2015). Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Si el uso de suelo para las actividades de elaboración, distribución, y venta de alimentos perecederos (panificadora), se encuentra permitida en el total del inmueble de 5 niveles, así como la clasificación del uso de suelo al que corresponde. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/17095/2015 de fecha 24 de agosto de 2015, informó lo siguiente: -----

1. (...) se localizaron 4 ingresos de solicitudes de Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, en sus diferentes modalidades de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, correspondientes a los años 1992, 2010 y 2013. -----
 - a) Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico folio 609-182VAHU10, de fecha de expedición 14 de enero del 2010. -----
 - b) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29055-151NACA13, de fecha de expedición 03 de octubre de 2013. -----
2. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, determina que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HM/24m (Habitacional Mixto, 24 metros, de altura), donde los usos de suelo permitidos son Habitacional y/o con oficinas y/o con comercio, donde el tipo "**panaderías**" se encuentra **PERMITIDO**. -----

A la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2412-2015 de fecha 11 de junio de 2015). Las causas que motivaron la suspensión de actividades en el predio objeto de denuncia, correspondientes a la visita de verificación del expediente DC/DGYG/SVR/DVO/448/2014. Si existe algún medio de impugnación en contra de la clausura y el estado que guarda. Mediante oficio DGJYG/845/2015 de fecha 13 de julio de 2015, informó que mediante similar SCI/1574/2015, la Subdirectora de Calificación de Infracciones brinda respuesta, señalando que: con fecha 29 de agosto de 2014, esa autoridad emitió Resolución Definitiva SCI/RA/663/2014, mediante la cual **impuso estado de clausura**, toda vez que no se contaba con Licencia Especial para Demolición de un inmueble preexistente y multa de \$3,364.50 más el equivalente al 5% de los trabajos de demolición. Asimismo, con fecha 28 de mayo de 2015, se emitió **Acuerdo de Levantamiento Definitivo**, SCI/ALD/050/2014, toda vez que se dio cabal cumplimiento a la Resolución Administrativa SCI/RA/663/2014. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621

Página 6 de 22



Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

(Of. PAOT-05-300/300-4292-2015 de fecha 17 de agosto de 2015). Visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e informar el resultado de la misma; asimismo, se pronuncie respecto a si la obra ejecutada corresponde a una panadería o a un inmueble para actividades de microindustria (panificadora). Sin respuesta. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2413-2015). Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y/o número oficial, con motivo de obra nueva. Mediante oficio DGODU/1913/2015 de fecha 29 de junio de 2015, envió la siguiente documentación: -----

1. Manifestación de Construcción Tipo "B", para Obra Nueva, ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional, con Folio No. 1085/2014, con Registro RCUB-062-2014; 1/06/065/2014 con vigencia del 03 de julio de 2014 al 03 de julio de 2016. -----
2. Registro de Obra Ejecutada para Demolición ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional con folio 1443/2014, número 5/06/014/2014 de fecha 04 de diciembre de 2014. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con número de folio 29055-151NACA13, con fecha de expedición 03 de octubre de 2013. -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial, ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional folio número 14060 con fecha de autorización 30 de septiembre de 2013. -----

(Of. PAOT-05-300/300-3036 de fecha 14 de julio de 2015). Aviso de Terminación de Obra y Autorización de Uso y Ocupación; así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación para la obra en el predio objeto de investigación. Mediante oficio DGODU/2204/2015 de fecha 23 de julio de 2015, informó que no se encontró solicitud de Aviso de Terminación de Obra ni Autorización de Uso y Ocupación ni tampoco Visto Bueno de Seguridad y Operación. -----

A la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil.- (of. PAOT-05-300/300-2633-2015 de fecha 22 de junio de 2015). Instrumentar evaluación de riesgo y protección civil al inmueble con domicilio en Avenida Tamaulipas, número 110, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc. Mediante oficio SPC/SCPPP/DGP/5492/2015 de fecha 24 de julio de 2015, informó que personal técnico de esa Dirección se constituyó en el inmueble con el objeto de realizar la revisión técnica, resultando la emisión del oficio que contiene el Dictamen Técnico de Riesgo JUDOSE/175/2015, en el que señala lo siguiente:

(...)

En el predio Sur-Poniente con el número exterior 112 de la misma acera, se está llevando a cabo la construcción de una obra nueva, en etapa de acabados; la edificación en proceso se observó





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

conformada de sótano, planta baja, más 5 niveles superiores y azotea; al momento de esta visita la obra contó con una cuadrilla de 15 operativos, más un cabo; cuenta con estacionamiento vertical de 12 charolas. -----

Al momento de esta inspección ocular, la obra en proceso se observó en etapa de acabados e instalación de equipos especiales, con un avance de obra al 98% global; se trata de un inmueble de uso **industrial comercial, sucursal de la cadena "Lecaroz"**, en planta baja se ubicaran un expendio de pan y rosticería, así como una accesoria para rosticería de pollos y venta de los mismos; en los niveles superiores se observaron ubicados hornos industriales, cámaras de refrigeración, así como áreas equipadas para la elaboración del producto y almacenamiento de la materia prima; en azotea se observaron instalaciones especiales para la refrigeración, así como extractores de aire y equipamiento para captar energía solar y transformarla en luminosa; así como puntas o salidas de chimenea y depósitos elevados de agua; se observó desde banqueta la instalación subterránea para suministro de gas natural. -----

CONCLUSIONES

Debido a las condiciones que se observaron, el inmueble con número exterior 110 de Av. Tamaulipas se considera de **Riesgo Medio**, al igual que la obra nueva en proceso constructivo con número exterior 112 de la misma avenida, en tanto no se lleven a cabo medidas preventivas: -----

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS

Para mitigar el riesgo, se proponen las siguientes medidas: -----

Implementar las medidas de seguridad indicadas en la **Ley del Sistema de Protección Civil**: -----

Para el inmueble ubicado en Av. Tamaulipas No. 110: -----

Realizar el retiro del concreto desprendido de las estructuras (cerramientos) ubicadas en el cubo de ventilación-iluminación en colindancia con la obra nueva y la colocación de malla para interceptar otros caídos provenientes de esos elementos. -----

(...)

Para la obra nueva en proceso constructivo en Av. Tamaulipas No. 112: -----

Que la demarcación verifique el estado jurídico-administrativo en que se encuentra la obra en comento en cuanto a uso de suelo, licencias y permisos correspondientes. -----





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

Que la Unidad de Protección Civil Delegacional verifique la existencia y aplicación del respectivo Programa de Protección Civil, en la obra.-----

Que la Unidad de Protección Civil Delegacional, con la participación de las instancias correspondientes verifiquen que las emisiones de ruido, de humo u otros elementos contaminantes que producirá en su momento la edificación en proceso constructivo, correspondan a los usos de suelo y giros comerciales permitidos en la zona y en su caso que no rebasen los límites superiores permitidos para su funcionamiento y operación, debido a la presencia del inmueble habitacionales unifamiliares y plurifamiliares (...).-----

A la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2634-2015 de fecha 22 de junio de 2015). Realizar evaluación de seguridad estructural de la construcción objeto de denuncia, así como del predio colindante ubicado en Avenida Tamaulipas, número 110, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc. Mediante oficio ISCDF-DG-2015-692 de fecha 09 de julio de 2015.-----

(Of. PAOT-05-300/300-3318-2015 de fecha 22 de julio de 2015). Se envió información solicitada con el fin de llevar a cabo la evaluación de seguridad a los inmuebles antes referidos. Mediante oficio ISCDF-DG-2015/0844 de fecha 19 de agosto de 2015, informó que se realizó dicha evaluación al inmueble marcado con el número 110 en su exterior, concluyendo lo siguiente:-----

"(...)

- Las juntas de separación de colindancia se muestran de la siguiente manera: en la colindancia norte, a nivel planta baja, se tiene una separación nula con el inmueble vecino; en la colindancia oriente se apreció una separación de 5cm medida a nivel de azotea; mientras que en el lindero sur (que colinda con la obra ubicada en Av. Tamaulipas No. 112), se observó una separación de 10 cm, medida a nivel de banqueteta.*-----
- En la colindancia sur se encuentra en construcción una edificación con un avance estimado del 90% al día de la visita (en fase de acabados), en la cual se ha instalado en la colindancia con la edificación de interés una torre de estacionamiento vertical tipo carrusel, la cual fue recubierta con la instalación de un bastidor metálico en toda su altura, para la fijación de los acabados finales de fachada, verificando la presencia de elementos metálicos entre el edificio de interés (Av. Tamaulipas No. 110) y dicho bastidor perteneciente a la edificación vecina al sur (Av. Tamaulipas No. 112), con la finalidad aparente de apuntalar el bastidor metálico, por lo que se considera ante esta situación que las estructuras se encuentran en contacto.*-----
- Es necesario la revisión del proyecto ejecutivo por parte de un Corresponsable en Seguridad Estructural de la edificación en proceso de construcción ubicada en Av. Tamaulipas No. 112, con el*





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

fin de determinar posibles afectaciones por desplazamiento lateral a las estructuras vecinas, tomando en cuenta lo encontrado con el bastidor metálico mencionado anteriormente. -----

En conclusión, el edificio ubicado en Av. Tamaulipas No. 110 presenta condiciones de estabilidad y seguridad estructural, sin embargo se deberá atender las recomendaciones antes descritas para garantizar su buen comportamiento estructural ante cargas accidentales y verticales; por lo que le solicito tener a bien se gestione ante la Delegación Política correspondiente para ser proporcionado a este Instituto toda la Información con que se cuente, referente al proyecto ejecutivo de la obra ubicada en Tamaulipas No. 112, así como del D.R.O. y Corresponsable en Seguridad Estructural que debió estar a cargo de la misma, con el fin de proceder a su revisión y, en función de los resultados obtenidos determinar las observaciones y recomendaciones finales para ambos edificios (...)" -----

A la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2635-2015 de fecha 22 de junio de 2015). Realizar evaluación de riesgo y emitir opinión técnica del estado y condiciones respecto de los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio de mérito. Mediante oficio DPC/PR/0450/2015 de fecha 29 de junio de 2015, informó que se realizó una revisión al predio ubicado en Avenida Tamaulipas, número 114 Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, emitiéndose opinión de carácter técnico, conforme a similar DPC/PR/1064/201[4], emitido el 4 de noviembre de 2014. -----

(Of. PAOT-05-300/300-3319-2015 de fecha 22 de julio de 2015). Realizar evaluación de riesgo y emitir opinión técnica del estado y condiciones respecto de los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio ubicado en Avenida Tamaulipas, número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc. Sin respuesta. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5023-2015, de fecha 14 de septiembre de 2015, se informó a la persona denunciante, sobre las actuaciones que esta Unidad Administrativa había realizado hasta ese momento, siendo notificado vía correo electrónico el 17 de septiembre de 2015. -----

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. -----





Desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**-----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la **administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial** en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.-----





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

Por otro lado, el artículo 3 fracción II de la citada Ley, establece que las **Áreas de Conservación Patrimonial** son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de **zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos**, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

En complemento a lo anterior, la **Norma de Ordenación Número 4 referente a las Áreas consideradas de Conservación Patrimonial por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, establece que estas zonas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. -----

Por lo que de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, establece que la Secretaría establecerá en los Lineamientos Técnicos los criterios de intervención en áreas de conservación patrimonial y aquellos elementos que sean afectos al patrimonio cultural urbano; asimismo, el artículo 66 establece que las Delegaciones **en ningún caso podrán otorgar licencias, ni registrar las manifestaciones de construcción** en inmuebles ubicados dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, **sin que previamente la Secretaría reciba el aviso o emita la autorización correspondiente.** -----

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Tamaulipas, número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **HM/24m** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura), donde el uso del suelo para **"panadería"** se encuentran **permitido**; le aplica la **Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación** referente a las **Áreas de Conservación Patrimonial.** -----

Asimismo, cabe señalar, que de las documentales que obran en el expediente de mérito, el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 29055-151NACA13, de fecha 03 de octubre de 2013. -----

El inmueble objeto de investigación no está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de inmuebles con valor artístico; no está considerado como monumento histórico, ni es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. -----





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en construcción en etapa de acabados de 15 metros de altura aproximadamente; en este sentido dicho inmueble se adecua a la zonificación (altura) que establece el Programa Parcial referido. -----

Sin embargo, de la revisión del proyecto arquitectónico de la obra ejecuta en la cual se describe el tipo de instalaciones, equipos y la funcionalidad de cada nivel, mismos que corresponden a un establecimiento mercantil con giro de "micro-industria" (panificadora y rosticería).-----

Por su parte la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, durante la inspección visual practicada al inmueble objeto de investigación, observó la construcción de una obra nueva, en etapa de acabados e instalación de equipos especiales, identificando que dicho inmueble es de **uso industrial-comercial**, sucursal de la cadena "LECAROZ"; uso de suelo que de acuerdo con la Tabla de Usos del Programa Parcial referido, se ubica en el género "micro-industria" el cual se encuentra **PROHIBIDO para la zonificación aplicable al mismo**. -----

Por lo antes expuesto corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en el momento procesal oportuno, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al predio objeto de denuncia, y en su caso, imponer las medidas cautelares procedentes, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Construcción (obra nueva, protección civil y separación a colindancias)

Respecto a la **construcción**, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Aunado a lo anterior, el **artículo 1º**, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y que las obras de **construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 13 de 22



Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

El **artículo 61** del **Reglamento** en comento establece 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, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. -----

En virtud de lo anterior, los **artículos 47 y 48** de dicho ordenamiento, prevén que para **construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción** correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

A su vez, el **artículo 87** del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** que se requieran en relación con las materias de **construcción** y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el Reglamento. -----

Al respecto, el **artículo 51 fracción II** de dicho Reglamento, establece que la **Manifestación de Construcción Tipo "B"** corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos **de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional**. -----

Para el registro de cada tipo de Manifestación de Construcción se deben cumplir con ciertos requisitos, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b) y c) y último párrafo, lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: (...)**
- b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio (...)"**. -----





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Asimismo, el artículo 3 del multicitado Reglamento, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. *Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)* -----

VI. *Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)* -----

XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)* -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: --

"(...) III. **Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;** -----

IV. **Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;** -----

V. **Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...)** -----

Por otra parte, una vez terminadas las obras ejecutadas, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones referido, los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

conclusión de las mismas, **a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento.** Asimismo, el artículo 66 del citado Reglamento establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la **manifestación de construcción** registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Delegación no autorizará el uso y ocupación de la obra.-----

Por otra parte, la **Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal**, en su artículo 7, fracción XLVIII, se define **Riesgo** como una probabilidad medida de que la ocurrencia de un fenómeno perturbador produzca daños en uno o varios lugares que afecten la vida, bienes o entorno de la población.-----

Por lo tanto, de conformidad con el artículo 203, **la Secretaría y las Unidades de Protección Civil Delegacionales elaborarán por si o a petición de parte dictámenes técnicos de riesgo en materia de protección civil; y el Instituto para la Seguridad de las Construcciones**, así como las áreas de obras de las delegaciones, **elaborarán dictámenes técnicos de seguridad estructural de los sitios, inmuebles o actividades.**-----

Por lo que hace a la **protección a colindancias**, el artículo 166 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que **toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos.** En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, **la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias** como se indica en las Normas.-----

En este sentido, las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, establecen en su apartado 1.10. Separación de Edificios Colindantes, que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm. En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una, según esta sección. Sólo será admisible dejar la separación requerida para la construcción nueva, cuando se tomen precauciones que, a satisfacción de la Administración, **garanticen evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo.** Asimismo, si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 50 mm, ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012, según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente.-----

Adicionalmente, el artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que, deben investigarse el tipo y las condiciones de las edificaciones colindantes en materia de





estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.-----

Al respecto, debido a las condiciones que se observaron, los inmuebles ubicados en Avenida Tamaulipas, número 110 y 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil consideró **Riesgo Medio**, en tanto no se lleven a cabo medidas preventivas para su seguridad. -----

Para el caso que nos compete, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 15 de mayo de 2015, se constataron trabajos de construcción de obra nueva de un inmueble de 15 metros de altura aproximadamente, en etapa de acabados con un 90% de avance de obra, observando sobre la fachada la razón social "LECAROZ" y 16 sellos de clausura de la Delegación Cuauhtémoc. -----

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que mediante Resolución Administrativa SCI/RA/663/2014, se **impuso estado de clausura**, por no contar con licencia especial para **demolición del inmueble preexistente**; que en fecha 28 de mayo de 2015, se emitió **Acuerdo de Levantamiento Definitivo** SCI/ALD/050/2014, toda vez que se dio cabal cumplimiento a la Resolución Administrativa referida. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, envió copia de la Manifestación de Construcción Tipo "B", para Obra Nueva, ingresada a través de Ventanilla Única Delegacional, con folio No. 1085/2014, con Registro RCUB-062-2014; 1/06/065/2014 con vigencia del 03 de julio de 2014 al 03 de julio de 2016, **para la construcción de un inmueble de 4 niveles**, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio No. 29055-151NACA13 de fecha 03 de octubre de 2013. -----

No obstante lo anterior, se llevó a cabo la revisión y análisis de la memoria descriptiva y los planos del proyecto, presentados por el Apoderado y el Representante Legal de Inmobiliaria Avellaneda S.A de C.V., para el registro de la manifestación antes referida, de los cuales las superficies de construcción se describen en el siguiente cuadro: -----

Poligonal del terreno	190.50 m²
Área Libre Total	40.55 m² (21.28%)
Estacionamiento	35.35 m ²
Planta baja total	114.60 m²
Despacho	66.04 m ²
Armado de pan	17.06 m ²
Escalera	5.07 m ²
Montacargas	2.40 m ²
Sanitario	2.30 m ²
Oficina	2.04 m ²





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

Marquesina	3.41 m ²
Rosticería	16.28 m ²
Planta 1er nivel Total	108.81 m²
Amasijo Francesero	70.86 m ²
Cámara Fría	10.69 m ²
Bodega	17.90 m ²
Escalera	9.36 m ²
Planta 2do nivel Total	108.81 m²
Amasijo Bizcochero	81.09 m ²
Cámara Fría	18.36 m ²
Escalera	9.36 m ²
Planta 3er nivel Total	98.34 m²
Bodega	63.62 m ²
Sanitarios	15.49 m ²
Escalera	9.36 m ²
Vestíbulo	9.90 m ²
Azotea Total	28.42 m²
Escalera	12.89 m ²
Vestíbulo	15.53 m ²

En relación con lo anterior, el predio objeto de investigación tiene una superficie de 193.00 m², en la cual se realizó la construcción de 1 inmueble conformado por planta baja de 114.60 m², primer nivel de 108.81 m², segundo nivel de 108.81 m², tercer nivel de 98.34 m² y azotea de 28.42 m², obteniendo una superficie de construcción total de 458.98 m² y un área libre de 40.55 m² (21.28%). -----

Derivado de la revisión de las documentales antes descritas, se identificaron **inconsistencias respecto al número de niveles construidos**; toda vez que en la Manifestación de Construcción y en la Memoria Descriptiva, se registró la construcción de **planta baja más 3 niveles**; y por lo que hace a la visita de inspección ocular para la evaluación de riesgo estructural por parte de la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, se constató un inmueble conformado de sótano, planta baja, **más 5 niveles superiores** y azotea; situación por la cual se presume que existe incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que la obra ejecutada no se adecua a lo registrado en la Manifestación de Construcción RCUB-062-2014.-----

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informó a esta Entidad que el predio objeto de investigación no cuenta con Aviso de Terminación de Obra y Autorización de Uso y Ocupación, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación. -----

En materia de **protección civil y separación a colindancias**, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, realizó revisión técnica a los predios ubicados en Avenida Tamaulipas, números 110 y 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, emitiendo Dictamen Técnico de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5to,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 18 de 22



Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

Riesgo JUDOSE/175/2015, en el que las considera de **Riesgo Medio**, derivado de las observaciones tales como: la falta de mantenimiento preventivo como correctivo, principalmente en exteriores, áreas comunes y azotea para el primer predio; y por lo que hace al segundo (obra nueva), la edificación en proceso conformada de sótano, planta baja, más **5 niveles** superiores y azotea, con un estacionamiento vertical de 12 charolas, con una altura de 15 metros aproximadamente con delimitación a base de lámina y estructura metálica, en la cual **se observan unos taquetes o topes posiblemente instalados en el muro correspondiente al inmueble marcado con el número 110**, para fijar o sostener parte de la estructura ahí ubicada.-----

En dicho dictamen se determinan las siguientes **medidas preventivas** para mitigar el riesgo; por lo que hace al inmueble marcado con el número 110, la reconstrucción o sustitución inmediata de los marcos estructurales en proceso de desintegración en cubo de ventilación-iluminación; y para la obra nueva, que la Demarcación verifique el estado jurídico-administrativo en que se encuentra la obra en cuanto al uso del suelo, licencias y permisos correspondientes. La **construcción del muro perimetral colindante con el inmueble 110**, así como **respetar la separación en colindancias** entre las edificaciones; refiere que para ambos inmuebles, la Unidad de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc deberá coadyuvar a la elaboración y aplicación de los respectivos Programas de Protección Civil.-----

Asimismo, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, realizó evaluación de seguridad estructural de la construcción objeto de denuncia, así como del predio colindante ubicado en Avenida Tamaulipas, número 110, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; observando que en las juntas de separación de colindancias norte, a nivel planta baja, se tiene **una separación nula** con el inmueble vecino; en la colindancia oriente se apreció una separación de 5 cm medida a nivel de azotea, mientras que en el lindero sur (que colinda con la obra ubicada en Av. Tamaulipas No. 112), se observó una separación de 10 cm, medida a nivel de banquetta; asimismo, en dicho lindero sur se encuentra una torre de estacionamiento vertical tipo carrusel, la cual fue recubierta con la instalación de un bastidor metálico en toda su altura, **constando elementos metálicos entre los inmuebles de interés, con la finalidad aparente de apuntalar el bastidor metálico, por lo que las estructuras se encuentran en contacto**.-----

Al respecto dicho Instituto, recomienda la restitución en general de todas las zonas afectadas por el desprendimiento de los elementos estructurales (trabes y diagonales de concreto de los cubos de ventilación) del inmueble con número 110; así como, la **revisión del proyecto ejecutivo por parte de un Corresponsable de Seguridad Estructural, con el fin de determinar posibles afectaciones por desplazamiento lateral** del inmueble objeto de denuncia, a la estructura vecina, es decir, al inmueble marcado con el número 110.-----

En relación con lo anterior, el inmueble construido en Avenida Tamaulipas, número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, no cumple con los 18 centímetros de separación de colindancias





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

conforme a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, así como en lo dispuesto en el artículo 166 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de **verificación en materia de construcción (obra nueva, separación y protección a colindancias)**; a la fecha de la emisión de la presente Resolución Administrativa, no se cuenta con respuesta por parte de dicha autoridad. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ordenar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva, separación y protección a colindancias) y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así como enviar a esta Subprocuraduría, el resultado de su actuación. -----

Por su parte, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, realizar evaluación de riesgo y emitir opinión técnica a los inmuebles ubicados en Avenida Tamaulipas, números 110 y 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento del **visto bueno y ocupación**; constatar que el proyecto ejecutado **cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción "Tipo B" RCUB-062-2014**.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida Tamaulipas, número 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación **HM/24m** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura), en donde el uso de suelo para venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas, se encuentran permitido; asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación** referente a las **Áreas de Conservación Patrimonial**; la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio No. 29055-151NACA13 de fecha 03 de octubre de 2013, el cual certifica que de conformidad con el Programa Parcial referido, la actividad de **panadería**, se encuentra **permitida**. -----
3. De los reconocimientos de hechos efectuados por personal de esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de investigación, se ejecutó la construcción de una obra nueva de 15 metros





de altura aproximadamente; se observó la instalación de extractores de aire y ductos de salida de chimeneas.-----

4. El proyecto de construcción de obra nueva contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva **para panadería y rostería en planta baja y 3 niveles**, con una altura de construcción de 15.00 metros y una superficie máxima de construcción de 458.98 m², por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
5. La obra nueva se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, con folio No. 1085/2014, con Registro RCUB-062-2014; 1/06/065/2014, **para la construcción de un inmueble de planta baja y 3 niveles** en una superficie del predio de 193.00 m², superficie de desplante de 114.60 m², superficie total por construir de 458.98 m², estacionamiento descubierto de 35.35 y un área libre de 40.55 m² (21.28%) para uso de suelo comercial.-----
6. **En materia de protección civil**, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, emitió Dictamen Técnico a los predios ubicados en Avenida Tamaulipas, números 110 y 112, **identificando que la obra nueva (número 112) corresponde a una construcción conformada por sótano, planta baja, más 5 niveles superiores, azotea y un estacionamiento vertical de 12 charolas**; se trata de un inmueble de **uso industrial comercial sucursal de la cadena LECAROS**; consideró **Riesgo Medio** a ambos inmuebles, en tanto no se lleven a cabo las **medidas preventivas**.-----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, uso de suelo y porcentaje de área libre), al inmueble objeto de denuncia; de ser el caso imponer las medidas cautelares procedentes, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
8. **En materia de separación a colindancias**, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, realizó evaluación de seguridad estructural a los predios ubicados en Avenida Tamaulipas, números 110 y 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc; en donde observó que la separación entre ambos inmuebles es de 5 a 10 centímetros y no los 18 centímetros que le establecen las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo; incumpliendo lo dispuesto en el artículo 166 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ordenar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva, separación y protección a colindancias) y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así como enviar a esta Subprocuraduría, el resultado de su actuación.-----





Expediente: PAOT-2015-1385-SOT-506

10. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, realizar evaluación de riesgo y emitir opinión técnica a los inmuebles ubicados en Avenida Tamaulipas, números 110 y 112, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento del visto bueno y ocupación; constatar que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción "Tipo B" RCUB-062-2014.-----

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado. ----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

REM/G/IGP/AL/2B

