



Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2015

La Subprocuraduría del 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, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2279-SOT-893, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veinte de agosto de dos mil quince, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución "(...) *Los trabajos de demolición y excavación se están realizando en una forma tal que están afectando (...) existe un árbol (aguacate) (...) el cual esta (sic) siendo afectado por el desarrollo de la obra (...) en donde se esta (sic) desarrollando la obra requiere que la obra deberá consultarse a SEDUVI y al INBA (...)*" en el predio ubicado en calle Culiacán, número 4, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc. ----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veinte de agosto de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva, colindancia de un inmueble catalogado) y materia ambiental (afectación de arbolado) por la obra ubicada en calle Culiacán, número 4, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante estrados correspondientes. -----

En atención a lo instruido en el numeral Séptimo 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 la respectiva acta circunstanciada: -----

Reconocimiento de hechos de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince: "(...) *se observa un predio con tapias de madera y letrero con los datos de la obra, así como un tocón en la vía pública. Desde la vialidad se perciben ruidos provenientes de la construcción por lo que procedemos a tocar, atendiéndonos un trabajador a quien se le notifica el oficio PAOT-05-300/300-4385-2015 y quien refiere*





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

que cuenta con todos los permisos correspondientes, sin proporcionarnos información del proyecto de construcción, sin embargo se observa al interior el terreno limpio, así como la preparación de terreno por la obra nueva con materiales de construcción a su interior, así como 4 trabajadores, mismos que tienen cascos (....)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince: "(...) se observa el predio objeto de investigación con una troquelera al interior del mismo, observándose en los tablones de madera utilizados como tapiales, sellos de suspensión de actividades impuestos por la Delegación Cuauhtémoc con número de expediente DC/DGJyG/SVR/OVU/551/2015, así como letrero con los datos de la obra por lo que hace a la licencia de construcción RECUB-040-2015 vigencia 15 mayo 2018. Por su parte, al interior del predio no se observan actividades, ni personas, observándose la excavación del terreno como estado o avance de la obra. De igual forma, se observa un tocón en la banqueta del predio objeto de investigación (....)". -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Director Responsable de obra en el inmueble objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha dos de septiembre de dos mil quince, el apoderado legal, remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Autorización para el derribo de un árbol DC/DGSU/589/15 de fecha once de agosto de dos mil quince. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1553, de fecha diez de octubre de dos mil catorce. -----
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio 1/06/044/2015 RCUB-040-2015 de vigencia del quince de mayo de dos mil quince al quince de mayo de dos mil dieciocho. -----
4. Memoria Arquitectónica.-----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 75803-151GOCA14 de fecha de expedición del trece de octubre de dos mil catorce. -----
6. Oficio 1282-C/0720 de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Requerimientos a las autoridades

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot mix
T 5286 0760, ext. 13011 y 13012
Página 2 de 9



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-5890-2015, de fecha catorce de octubre de dos mil quince), informar si cuenta con antecedente de autorización para poda y/o derribo de árboles acompañada del dictamen respectivo y restitución correspondiente. Mediante oficio DGSU/777/2015 de fecha veinte de octubre de dos mil quince, remitió entre otras documentales, oficio de autorización DC/DGSU/589/2015 de fecha once de agosto de dos mil quince, así como vale de entrada por concepto de resarcimiento ecológico con folio 036, de fecha siete de agosto de dos mil quince. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2685-2015, de fecha veinticinco de junio de dos mil quince), informar si la obra objeto de investigación cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial para demolición, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva, Certificado de Uso de Suelo y Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y/o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes. Mediante oficio DGODU/3868/2015 de fecha nueve de noviembre de dos mil quince, se remitió las documentales solicitadas. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-5889-2015, de fecha catorce de octubre de dos mil quince), informar si el predio objeto de investigación colinda con un inmueble catalogado que cuente con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió dictamen técnico para realizar actividades de demolición y construcción de obra nueva en el predio de referencia. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2647/2015 de fecha veintiuno de octubre de dos mil quince, informo que el inmueble colinda con los números 117 y 117 Bis de la calle Ámsterdam, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, considerados como inmuebles con valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, contando con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0388/2015 de fecha veinte de febrero de dos mil quince, con el que se emitió el dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total del inmueble, así como el proyecto de construcción de obra nueva para 5 departamentos en cinco niveles. -----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.- (of. PAOT-05-300/300-5888-2015, de fecha catorce de octubre de dos mil quince), informar si el predio objeto de investigación colinda con un inmueble catalogado que cuente con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió visto bueno para realizar actividades de demolición y construcción de obra nueva en el predio de referencia. Mediante oficio 2285-C/1366 de fecha veintisiete de octubre de dos mil quince, informó que el predio objeto de investigación colinda con las construcciones incluidas en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, ubicadas en Avenida Ámsterdam números 177 y 177-Bis en la colonia Hipódromo, por su parte, esa Dirección emitió una





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

recomendación técnica relacionada con la protección a colindancias mediante oficio 1282-C/720 de fecha veintitrés de junio de dos mil quince. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6013-2015, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, 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 estrados correspondientes. -----

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, obra nueva, colindancia de un inmueble catalogado)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 55 que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de demoler o desmantelar una obra o instalación. -----

Adicionalmente, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé 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. -----

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 3 fracción 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 el mismo sentido, el artículo 65 señala que en el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos





Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.-----

En este sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende la existencia de un predio en etapa de preparación de terreno para una construcción, con letrero con los datos de la demolición y sellos de suspensión de actividades impuestos por la Delegación Cuauhtémoc bajo el número de expediente DC/DGJyG/SVR/OVU/551/2015. -----

Por su parte, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura máximo, 20% mínimo de área libre, con un área mínima de vivienda de 90 m²). -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 75803-151GOCA14 expedido el trece de octubre de dos mil catorce, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior, permitiendo la construcción de hasta 08 viviendas en una superficie máxima de construcción de 730.92 m², en la totalidad del predio de 182.73 m², dicho certificado fue utilizado para el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio 1/06/044/2015 RCUB-040-2015 de vigencia del quince de mayo de dos mil quince al quince de mayo de dos mil dieciocho, en el que se asentó la construcción de 05 viviendas en 05 niveles de altura, con 01 semisótano y 01 sótano, en 1,102.82 m² de construcción, de la que sólo es cuantificable la superficie de construcción de 720.50 m², así como un área libre de 40.58 m² (22.21%), lo anterior en una superficie del predio de 182.73 m². -----

Ahora bien, lo anterior se resume conforme a la siguiente tabla: -----

	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Nº de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
H/15m/20	182.73	36.546	20	146.184	80	730.92	15 m o 5	90 m ² u 8
CUZUS 75903-151GOCA14	182.73	36.546	20	146.184	80	730.92	5	8
Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-040-2015	182.73	40.58	22.21	142.15	77.79	720.75	5	5





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

En virtud de lo anterior, el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio 1/06/044/2015 RCUB-040-2015 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 75803-151GOCA14 expedido el trece de octubre de dos mil catorce, se apegan a la zonificación aplicable al predio investigado. -----

Por su parte, de los reconocimientos de hechos realizados se desprende que el predio objeto de investigación se encuentra en etapa de preparación de terreno. Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se desprende la existencia de Licencia de Construcción Especial para demolición con número de folio 6/06/055/2015 y vigencia del treinta de marzo del dos mil quince al treinta de junio del mismo año para la demolición total de inmueble de cuatro niveles con una superficie a demoler de 404.00 m². -----

Asimismo, la construcción objeto de investigación cuenta con dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0388/2015 de fecha veinte de febrero de dos mil quince, para la demolición total del inmueble, así como el proyecto de construcción de obra nueva para 5 departamentos en cinco niveles, así como con recomendación técnica 1282-C/720 de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, relacionada con la protección a colindancias emitida por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción ubicada en calle Culiacán, número 4, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio 1/06/044/2015 RCUB-040-2015 de vigencia del quince de mayo de dos mil quince al quince de mayo de dos mil dieciocho, el cual se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 75803-151GOCA14 de fecha de expedición del trece de octubre de dos mil catorce, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----

De igual forma cuenta la construcción de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición con número de folio 6/06/055/2015 y vigencia del treinta de marzo del dos mil quince al treinta de junio del mismo año para la demolición total, dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0388/2015 de fecha veinte de febrero de dos mil quince y recomendación técnica 1282-C/720 de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, relacionada con la protección a colindancias emitida por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Es de señalar que, durante el reconocimiento de hechos denunciados de fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince, se constataron de sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Cuauhtémoc, con número de procedimiento DC/DGJyG/SVR/OVU/551/2015. Por lo que,





Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

corresponde a la Dirección General Jurídica y Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc substanciar el procedimiento de referencia, corroborando la protección a colindancias especialmente con las construcciones colindantes que se encuentran incluidas en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico e Inmuebles de valor urbano arquitectónico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

Materia ambiental (afectación de arbolado)

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, disponen que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo.-----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen, entre otras, poda y derribo de árboles en el Distrito Federal, señala en el apartado 7.4.4., que para el derribo de árboles derivado de la ejecución de un obra pública o privada se deberá contar con la autorización de la unidad administrativa que corresponda, en la cual se deberán estipularse las medidas de restitución y las especificaciones en cuanto al manejo de los residuos del derribo. -----

En este sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende la existencia de un tocón en la vía pública del predio objeto de investigación. -----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc mediante oficio DC/DGSU/589/2015 de fecha once de agosto de dos mil quince, autorizó el derribo de un árbol de la especie Trueno al exterior del predio, mediante la restitución de 250 plantas de la especie Rosal y 250 plantas de la especie Agapando. -----

Por lo anterior, se desprende que en la construcción objeto de denuncia se realizó el derribo de un árbol de la especie Trueno, el cual cuenta con autorización DC/DGSU/589/2015 de fecha once de agosto de dos mil quince, así como la restitución de 250 plantas de la especie Rosal y 250 plantas de la especie Agapando, por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Culiacán, número 4, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura máximo, 20% mínimo de área libre, con un área mínima de vivienda de 90 m²), de conformidad con el Programa Parcial de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----

2. El predio objeto de investigación colinda con los predios número 177 y 177 bis de la calle de Amsterdam, ambos considerados de valor urbano arquitectónico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como incluidos en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes; por lo que cuenta con dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0388/2015 de fecha veinte de febrero de dos mil quince, recomendación técnica 1282-C/720 de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, relacionada con la protección a colindancias emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
3. El inmueble objeto de la denuncia cuenta Licencia de Construcción Especial para demolición con número de folio 6/06/055/2015, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio 1/06/044/2015 RCUB-040-2015 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 75803-151GOCA14 expedido el trece de octubre de dos mil catorce, los cuales se apegan a la zonificación que asigna al predio investigado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----
4. Se constató la existencia de sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Cuauhtémoc, con número de procedimiento DC/DGJyG/SVR/OVU/551/2015. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc substanciar el procedimiento de referencia, corroborando la protección a colindancias especialmente con las construcciones colindantes que se encuentran incluidas en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico e Inmuebles de valor urbano arquitectónico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
6. El predio objeto de investigación cuenta autorización DC/DGSU/589/2015 de fecha once de agosto de dos mil quince, para el derribo de un árbol de la especie Trueno al exterior del predio, mediante la restitución de 250 plantas de la especie Rosal y 250 plantas de la especie Agapando. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos radicados para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13011 y 13012
Página 8 de 9



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2279-SOT-893

RESUELVE

PRIMERO.- 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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. -----

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

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



