



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6036-SOT-1299
y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 JUN 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracciones III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6036-SOT-1299 y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de noviembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y protección civil (riesgo) por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Jose Alvarado número 35, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2021.

Con fecha 10 de diciembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), protección a colindancias, protección civil y ambiental (derribo de arbolado) por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Jose Alvarado número 35, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de enero de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva), protección a colindancias, protección civil (riesgo) y ambiental (derribo de arbolado), como es el Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, y la Ley del Sistema de Protección Civil, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6036-SOT-1299
y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de construcción (obra nueva)

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Adicionalmente, el inmueble de referencia se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen de la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, dicho inmueble es colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, el cual cuenta con letrero con datos de la obra, durante la diligencia se identificaron trabajos de construcción consistentes en la excavación de sitio, constatando la presencia de trabajadores, material y equipo de construcción. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-004959-2021 emitido por esta Subprocuraduría en fecha 08 de diciembre de 2021, quien se ostentó como apoderado de la persona moral "Grupo BAUSAU, S.A. de C.V.", propietaria del predio de referencia, proporcionó copia simple de diversas documentales, entre otras, Constancia de Publicitación Vecinal 057/2021 folio 046/2021 de fecha 06 de julio de 2021; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1889 de fecha de expedición 19 de septiembre de 2019; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/058/2021, RCUB-058-21 de fecha de expedición 08 de septiembre de 2021 con vigencia al 08 de septiembre de 2024; Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3606-151HECA20 de fecha 17 de febrero de 2020; Opinión técnica de revalidación SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1469/2020 de fecha 28 de octubre de 2020; Opinión técnica en A.C.P. SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2780/2019 de fecha 24 de septiembre de 2019; Dictamen técnico en A.C.P. oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0466/2018 de fecha 31 de enero de 2018; y Oficio 1147-C/0946 de fecha 08 de octubre de 2020 y Acuse de oficio de ingreso de solicitud de Estudio de Riesgo de Obra de fecha 30 de junio de 2021 ante la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Ciudad de México. -----

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para los trabajos de intervención que se realizan en el inmueble objeto de investigación contó con lo siguiente: -----

- Por medio del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0466/2018 de fecha 31 de enero de 2018, se emitió Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de 886,26 m² en 4 niveles (incluye la azotea)



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6036-SOT-1299
y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432

Del análisis de las documentales referidas anteriormente, se desprende que el proyecto de obra nueva consistente en 9 viviendas en 4 niveles de altura, 4 sótanos y 1 semisótano (4 sótanos y 1 semisótano, planta baja + 3 niveles), en una superficie de desplante de 318.74 m² (72.44%), área libre de 121.26 m² (27.56%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,246.06 m², se apeg a la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20%minimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), tal como continuación se describe:

Elementos	RCUB-058-21	CUZUSD 4749-151HECA21D
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	440.0 m ²	432.99 m ²
Niveles	4	8
Superficie libre	121.26 m ² (27.56%)	86.59 m ² (20%)
Superficie de desplante	318.74 m ² (72.44%)	346.39 m ² (80%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,246.06 m ²	1,385.56 m ²
Número de viviendas	9	9

En conclusión, el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo Digital folio 4749-151HECA21D, no obstante lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-007-2018, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En relación con lo anterior, durante la diligencia practicada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, se constató la excavación del sitio, para lo cual dichos trabajos cuentan con Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; Visto bueno ante el Instituto Nacional de Bellas Arte y Literatura; y Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-058-21 tramitado en la Alcaldía Cuauhtémoc, todos para llevar a cabo el proyecto de obra nueva consistente en 9 viviendas en 4 niveles de altura, 4 sótanos y 1 semisótano (4 sótanos y 1 semisótano, planta baja + 3 niveles), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,246.06 m².

2. En materia de protección civil (riesgo) y protección a colindancias

Cabe señalar, que el artículo 35 fracción IV del Reglamento antes mencionado, refiere que el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública.

Por otra parte, mediante oficios PAOT-05-300/300-04992-2021 y PAOT-05-300/300-03457-2022 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar evaluación de riesgo derivado de los trabajos de construcción (obra nueva), en el predio objeto de investigación, así como en predios colindantes, emitir recomendación y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6036-SOT-1299
y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432

y el proyecto de obra nueva de 9 departamentos en 4 niveles (4 sótanos + semisótano +P.B.+3 niveles) con una altura de 14.40 metros al piso terminado de azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel medio de banqueta de 1,246.06 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 1,156.82 m², 22 cajones de estacionamiento y bodegas. -----

- Mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2780/2019 de fecha 24 de septiembre de 2019, emitió Opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0466/2018 de fecha de fecha 31 de enero de 2018, para los trabajos antes mencionados. -----
- Finalmente, con el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1469/2021 de fecha 28 de octubre de 2020, emitió Opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0466/2018 de fecha de fecha 31 de enero de 2018, para continuar con los trabajos citados anteriormente. ---

En el mismo sentido, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que respecto del predio de mérito se cuenta con lo siguiente: -----

- Oficio número 1147-C/0946 de fecha 08 de octubre de 2018, se actualiza el oficio número 1870-C/1173 de fecha 05 de julio de 2018, reiterando la siguiente recomendación técnica para las eventuales intervenciones mayores en el inmueble de referencia, se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con las construcciones ubicadas en la calle Jose Alvarado número 39 y a la calle San Luis Potosí número 186 y 190, en la colonia Roma Norte, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es de interés de ese Instituto.

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que respecto del predio investigado en sus archivos cuenta con lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/058/2021, RCUB-058-21 de fecha de expedición 08 de septiembre de 2021 con vigencia al 08 de septiembre de 2024, para un proyecto de 9 departamentos en 4 niveles de altura y superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 1,246.06 m², así como memoria descriptiva y el proyecto de protección a colindancias; y Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo Digital folio 4749-151HECA21D de fecha de expedición 04 de febrero de 2021. -----

De lo anterior se desprende que el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo Digital folio 4749-151HECA21D de fecha de expedición 04 de febrero de 2021, cuya vigencia para ejercer los derechos consignados en el mismo, es de un año a partir de la fecha de expedición, es decir, hasta el 04 de febrero de 2022 y considerando que la Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-058-21 se registró el 08 de septiembre de 2021, se colige que los derechos del referido Certificado se ejercieron durante la vigencia del mismo. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6036-SOT-1299
y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432

Respecto al proyecto de protección a colindancias los trabajos de obra que se realizan en el predio de referencia, contaron con Estudio de mecánica de suelo para el diseño geotécnico de la cimentación, excavación, protección a colindancias y su respectivo procedimiento constructivo; en que se destaca lo siguiente: para los trabajos previos generales se implementara cala de exploración "pañó" de las estructuras colindantes y vialidades para conocer los niveles de desplante de sus cimentaciones y detectar posibles instalaciones, como agua, luz, drenaje, teléfono etcétera, que hayan sido colocadas invadiendo el predio; se instrumentaran las estructuras colindantes que rodean al predio para verificar que la excavación que se realice dentro de la seguridad proyectada, así como para advertir el desarrollo de condiciones de inestabilidad y obtener información básica del comportamiento del suelo, que comparado con el previsto en el diseño, permitirá concluir sobre la confiabilidad del mismo, detectar errores y en caso de fundamentar modificaciones en los análisis y en la construcción; por último se propone solución de contención para cortes perimetrales, el cual para alojar el cajón de sótanos, el proyecto tendrá cortes de hasta 8.60 metros de altura altura aproximada, por lo que para garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes y vialidad, es necesaria la construcción de un Muro Milán perimetral desplantado a 15 metros de profundidad con respecto al nivel de banqueta de calle Jose Alvarado y el muro se propone de 0.40 m de espesor. Adicionalmente, para los trabajos de obra que se realizan en el predio investigado, se solicitó a la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Ciudad de México realizar un Estudio de Riesgo de Obra.

3. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Respecto a los hechos denunciados en materia ambiental (derribo de arbolado), estos fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el PAOT-2021-3035-SOT-656, del cual se emitió Resolución Administrativa en fecha 07 de diciembre de 2021, misma que puede ser consultada en la página <http://www.paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría, o a través de Unidad de Transparencia de esta Entidad.

En dicho instrumento se determinó lo siguiente : "(...) En el inmueble ubicado en Calle Jose Alvarado número 35, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se realizó el derribo de 3 árboles de las siguientes especies; 1 Limón (*Citrus Limón*) y 2 Fresnos (*Fraxinus uhdei*), derribos que fueron autorizados mediante el Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y de Área Permeable, número de folio 149/2021 y se efectuó una compensación económica (...) de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (...)", relacionado con el predio objeto de investigación.

En este sentido, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6036-SOT-1299
y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno); y se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, dicho inmueble es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por lo que deberá contar con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle José Alvarado número 35, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, el cual cuenta con letrero con datos de la obra, durante la diligencia se identificaron trabajos de construcción consistentes en la excavación de sitio, constatando la presencia de trabajadores, material y equipo de construcción. -----
3. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/058/2021, RCUB-058-21 de fecha de expedición 08 de septiembre de 2021 con vigencia al 08 de septiembre de 2024, para el proyecto de obra nueva para uso habitacional para 9 viviendas en 4 niveles de altura, mismo que se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo Digital folio 4749-151HECA21D de fecha de expedición 04 de febrero de 2021. -----
4. Los trabajos de intervención ejecutados en el predio de referencia, contaron con Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como Visto bueno intervenciones mayores ante el Instituto Nacional de Bellas Arte y Literatura, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 9 departamentos en 4 niveles. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-058-21, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La obra que se ejecuta en el predio objeto de investigación contó con proyecto de protección a colindancias, sin embargo, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar el cumplimiento de medidas implementadas en el citado proyecto; así como realizar evaluación de riesgo derivado de los trabajos de construcción, en predios colindantes, emitir recomendación y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes; lo que esta Subprocuraduría solicito mediante oficios PAOT-05-300/300-04992-2021 y PAOT-05-300/300-03457-2022, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6036-SOT-1299
y acumulado PAOT-2021-6432-SOT-1432

7. Los hechos denunciados en materia ambiental (derribo de arbolado), fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el expediente PAOT-2021-3035-SOT-656, del cual se emitió Resolución Administrativa en fecha 07 de diciembre de 2021, en el cual se determinó que se realizó el derribo de 3 árboles, lo cuales fueron autorizados mediante el Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y de Área Permeable número de folio 149/2021 ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y se efectuó una compensación económica correspondiente.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección de Protección Civil ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

IQP/RAGT/BCP

