



EXPEDIENTE: PAOT-2022-186-SOT-33

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUL 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-2022-186-SOT-33, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de enero de 2022, 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 (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido y emisión de partículas) por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida Ámsterdam número 63, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de enero de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante 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 APPLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido y emisión de partículas), como es el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México.

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

1. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado, le corresponde la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20 % mínimo de área libre).

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-186-SOT-33

colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

En razón de lo anterior, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende que el inmueble investigado es “(...) *Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (...)*” por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico por parte del Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos en los que se observó publicidad alusiva a la venta de departamentos y letrero con datos de la obra; durante la diligencia no se constataron trabajos de demolición, sin embargo, se identificaron montículos de cascajo presumiblemente del inmueble preexistente; asimismo, se realizaron trabajos de excavación del sitio. Adicionalmente, durante un último reconocimiento de hechos la obra investigada, se encontraba en etapa de cimentación con trabajos de construcción consistentes en el muro de contención de protección a colindancias. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-0283-2022 emitido por esta Subprocuraduría en fecha 21 de enero de 2022, quien se ostentó como representante legal de la persona moral “Desarrollo Integral de Inmuebles del Norte, S.A. de C.V.”, propietaria del predio de referencia, presentó los siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/06/2021 RCUB-06-2021 expedido el 08 de diciembre de 2021; -----
- Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición número 6/06/039/2021 con vigencia del 04 de agosto de 2021 al 04 de noviembre de 2021; -----
- Constancia de Publicitación Vecinal número DGODU/1506/2021 folio 083/2021 de fecha 15 de septiembre de 2021; -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 001427 de fecha 21 de junio de 2021; -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con prefolio 1181-Ñ de fecha 19 de mayo de 2021; -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0265 expedido el 07 de abril de 2021; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13771-151ROLU21 expedido el 05 de agosto de 2021; -----
- Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0869/2020 de fecha 19 de marzo de 2020; -----
- Opinión Técnica de Revalidación número SEDUVI/DGOU/ 0268/2021 de fecha 18 de marzo de 2021; -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; y Memoria técnica descriptiva de demolición. -----

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/CGDU/DPCUEP/0869/2020 de fecha de fecha 19 de marzo de 2020, refiere que como parte de los antecedentes de soporte de catalogación que obran en esa Secretaría, se cuenta con cedula de información básica de fecha diciembre de 1999, en la cual se identificaron alteraciones en su planta que rompen con la composición del inmueble de referencia, y que del análisis fotográfico aéreo que se realizó entre 2008 y 2017, se corroboró que el elemento contemporáneo que existía fue modificado; por lo que previo a la publicación del



EXPEDIENTE: PAOT-2022-186-SOT-33

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc en 2008; al momento de incluir los listados de inmuebles afectos al patrimonio cultural a dicho Programa, no habían sido actualizados en su totalidad; por lo que se replicó erróneamente la información contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc versión 1997, y en consecuencia el inmueble que nos ocupa fue incluido en el listado del nuevo Programa, sin embargo, dicho inmueble ya había sido modificado perdiendo así sus características patrimoniales; en razón de lo anterior, dicha Dirección emitió Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de un superficie de 528,80 m² en 3 niveles (incluye la sótano); así como el proyecto de construcción de obra nueva para 12 departamentos en 5 niveles (Semisótanos + + P.B. + 4 niveles) con una altura de 15.00 metros al piso terminado de azotea, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,577.39 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 390.41 m², para una capacidad de 23 cajones de estacionamiento con utilización de plataformas elevautos. -----

- Mediante oficio número SEDUVI/DGDU/DPCUEP/0268/2021 de fecha 18 de marzo de 2021, emitió Opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la Revalidación del Dictamen técnico número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0869/2020 de fecha de fecha 19 de marzo de 2020, para los trabajos antes mencionados en el predio de referencia. -----

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 1052-C/0853 de fecha 22 de septiembre de 2020, en el cual señala que para el inmueble objeto de investigación se emite recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble que nos ocupa, para lo cual se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando en la ejecución de obras, las medidas de protección a colindancias especialmente con las construcciones ubicada en Avenida Ámsterdam número 67 y calle Nuevo León número 18, ambas en la colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es de interés de ese Instituto. Adicionalmente, informó que el inmueble que nos ocupa no está incluido en la relación de dicho Instituto de Inmuebles con Valor Artístico. -----

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: -----

- Licencia de Construcción Especial número 6/06/039/2021 de fecha 04 de agosto de 2021 y vigente al 04 de noviembre de 2021, para demolición total de inmueble desarrollado en tres niveles (incluye sótano), con una superficie a demoler de 528.80 m²; -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/06/2021 RCUB-06-2021 de fecha de expedición 08 de diciembre de 2021 con vigencia al 08 de septiembre de 2024; para un proyecto de 11 viviendas en 5 niveles de altura, y superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 1,577.39 m²; así como Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 13771-151ROLU21 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 05 de agosto de 2021; -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México número DUVI/CGDU/DPCUEP/0869/2020 de fecha de fecha



EXPEDIENTE: PAOT-2022-186-SOT-33

19 de marzo de 2020; y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con oficio número 1052-C/0853 de fecha 22 de septiembre de 2020. -----

De lo anterior se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13771-151ROLU21 de fecha de expedición 05 de agosto 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 05 de agosto de 2022 y considerando que la Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/06/2021 RCUB-06-2021 se registró el 23 de noviembre de 2021, se colige que los derechos del referido Certificado se ejercieron durante la vigencia del mismo. -----

Del análisis de las documentales referidas anteriormente, se desprende que el proyecto de obra nueva consistente en 11 viviendas en 5 niveles de altura y 1 semisótano (1 semisótano, planta baja + 4 niveles), en una superficie de desplante de 316.96 m² (79.861%), área libre de 79.93 m² (20.139%); superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,577.39 m², en una superficie de terreno de 396.89 m², se apega a la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20 % mínimo de área libre), tal como a continuación se describe: -----

Elementos	1/06/06/2021 RCUB-06-2021	CUZUSD 13771-151ROLU21
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	396.89 m ²	396.89 m ²
Niveles	5	15 metros o 5 niveles
Superficie libre	79.93 m ² (20.139%)	79.37 m ² (20%)
Superficie de desplante	316.96 m ² (79.861%)	317.51 m ² (80%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,577.39 m ²	1,587.56 m ²
Número de viviendas	11	17

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 13771-151ROLU21, 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 1/06/06/2021 RCUB-06-2021, 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 y se dio cuenta de la demolición total del inmueble preexistente, 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 1/06/06/2021 RCUB-06-2021 tramitado en la Alcaldía Cuauhtémoc, todos para llevar a cabo un proyecto de 11 viviendas en 5 niveles de altura, y superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 1,577.39 m². -----

2. En materia ambiental (ruido y emisión de partículas)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Avenida Ámsterdam número 63, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, no se percibieron ruido y emisión de partículas. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-186-SOT-33

Sin embargo, el representante legal de la empresa propietaria del predio de referencia, presentó Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 001427 de fecha 21 de junio de 2021, relacionada con el cumplimiento del artículo 86 del Reglamento de Construcciones, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México; así como Programa de medidas de prevención, mitigación y compensación; respecto al **ruido y emisión de partículas** generados por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio de referencia. --

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado, le corresponde la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20 % mínimo de área libre); 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 Avenida Ámsterdam número 63, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un predio delimitado con tapias metálicas en los que se observó publicidad alusiva a la venta de departamentos y letrero con datos de la obra; durante la diligencia no se constataron trabajos de demolición, sin embargo, se identificaron montículos de cascajo presumiblemente del inmueble preexistente; asimismo, se realizaron trabajos de excavación del sitio. Adicionalmente, durante un último reconocimiento de hechos la obra investigada, se encontraba en etapa de cimentación con trabajos de construcción consistentes en el muro de contención de protección a colindancias; durante las diligencias no se percibieron emisiones de ruido ni de partículas. -----
3. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/06/2021 RCUB-06-2021 de fecha de expedición 08 de diciembre de 2021 con vigencia al 08 de septiembre de 2024; para un proyecto de 11 viviendas en 5 niveles de altura, y superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 1,577.39 m², mismo que se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13771-151ROLU21 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 05 de agosto 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 ejecutar el proyecto antes señalado. -----
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 -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-186-SOT-33

Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1/06/06/2021 RCUB-06-2021, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

6. Si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constató la emisión de ruido y/o partículas provenientes del predio investigado; el representante legal de la empresa propietaria del predio, presentó Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 001427, relacionada con el cumplimiento del artículo 86 del Reglamento de Construcciones, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México; así como Programa de medidas de prevención, mitigación y compensación; respecto al ruido y emisión de partículas que se pudieran generar por los trabajos de obra. -----

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 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. -----