



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 SEP 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-576-SOT-119, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 21 de enero de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación y obra nueva) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Francisco Murguía número 86, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de febrero de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación y obra nueva) y conservación patrimonial, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, construcción (separación y protección a colindancias) y factibilidad de servicios, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (excavación, obra nueva, protección y separación a las colindancias), conservación patrimonial y factibilidad de servicios, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México.

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



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

1.- En materia de conservación patrimonial.

El artículo 6 en su segundo párrafo de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, prevé que **los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción**, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, **deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente**, que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el Reglamento. -----

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que **no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza**, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o **en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa**, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia**. -----

El inmueble ubicado en Calle Francisco Murguía número 86, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle De La Paz números 27 y 31, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y en su interior se constataron trabajos de intervención consistentes en una excavación profunda, así como varilla de acero corrugadas, cimbra y herramientas; en posteriores reconocimientos de hechos se constató el avance de la obra consistente en un cuerpo constructivo de cinco niveles, un semisótano, así como instalaciones en la azotea. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito, recibido en esta Subprocuraduría el 14 de febrero de 2022 realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple las siguientes documentales:

- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1095/2020, de fecha 31 de agosto de 2020, mediante el cual revalida el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2654/2019, de fecha 19 de septiembre de 2019, en el cual emitió opinión favorable en materia de conservación patrimonial para la revalidación del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2841/2018, de fecha 13 de julio de 2018, para llevar a cabo el proyecto de la obra nueva de 15 departamentos en 5 niveles (Sótano + Semisótano + P.B. + 4 niveles), con una altura de 14.30 metros al piso terminado de la azotea, una superficie bajo el nivel de banqueta de 772.71 m², proporcionando 27 cajones de estacionamiento.
- Oficio número 0416-C/0257, de fecha 13 de febrero de 2018, mediante el cual el Instituto de Bellas Artes y Literatura informó que recomienda ingresar la propuesta de intervención ante la Dirección de Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de obtener las recomendaciones sobre las visuales y otros aspectos normativos.
- Solicitud de información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico trámite número INBA-02-003 de fecha 07 de noviembre de 2019, mediante el cual el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble denunciado colinda con dos inmuebles ubicados en Calle De La Paz números 27 y 31, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que se recomienda la protección de los mismos.

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/407/2022, de fecha 15 de febrero de 2022, lo siguiente:

"(...)

- *Por medio del oficio núm. SEDUVI/CGDAU/DPCU/3085/2018 de fecha 6 de agosto de 2018, se emitió "... dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 55.35 m² en un nivel..."*
- *Con el oficio núm. SEDUVI/CGDAU/DPCU/2841/2018 de fecha 13 de julio de 2018, se emitió "... dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la obra nueva de 15 departamentos en 5 niveles (Sótano + Semisótano + P.B. + 4 niveles), con una altura de 14.30 metros al piso terminado de la azotea, uno superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de bonqueta de 1,699.49 m² y una superficie bajo el nivel de bonqueta de 772.21, proporcionando 27 cajones de estacionamiento..."*



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

- Mediante oficio núm. **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2654/2019** de fecha 19 de septiembre de 2019, se emitió "... opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/2841/2018** de fecha 13 de julio de 2018 y seis (6) planos onexos que continúan vigentes..."; -----
- Finalmente, por medio del oficio núm. **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1095/2020** de fecha 31 de agosto de 2020, se emitió "...opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio número **SEDUVI/CGDAU/DPCU/2654/2019** de fecha 19 de septiembre de 2019 y los Seis [sic] (6) planos anexos del proyecto de obra nueva que continúan vigentes...", -----
Una vez ejercido el derecho conferido, no será necesaria su revalidación, siempre y cuando no cambien o varíen las condiciones en que se emite..." -----

(...)"

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, informó mediante oficio número 0216-C/0209 de fecha 17 de febrero de 2022, lo siguiente: -----

R “(...) le informo que esta Dirección no ha emitido opinión técnico para protección a las referidas colindancias [en relación con los inmuebles ubicados en Cerrada de la Paz número 27 y 31] (...).” --

Derivado de lo anterior, se desprende que la solicitud de información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico trámite número INBA-02-003 de fecha 07 de noviembre de 2019, que presentó la apoderada legal de la propietaria del inmueble no es el documento idóneo para acreditar que contó con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, toda vez que como lo informó dicho Instituto no ha emitido opinión técnica por cuanto hace a la protección de colindancias en los inmuebles ubicados en Cerrada de la Paz número 27 y 31, ya que tal como se desprende de la propia solicitud se recomienda la protección de los mismos. -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante oficio 126/2022, de fecha 02 de mayo de 2022, dicho Instituto informó que en fecha 22 de marzo de 2022, emitió Orden de Visita de Verificación, misma que fue ejecutada el día 23 del mismo mes y año, procedimiento que se encuentra en etapa de calificación. En relación con dicho procedimiento, se tuvo conocimiento, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/REVC/OF-862/2022, de fecha 06 de junio de 2022, que dicho Instituto impuso sellos de clausura. En relación con lo anterior, previa solicitud realizada por esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que dicha clausura fue ordenada mediante Resolución Administrativa como sanción y levantada al subsanarse las irregularidades detectadas. -----

Es importante señalar que de la información proporcionada se advierte que la verificación no versó sobre la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial solicitada por esta Subprocuraduría. -----



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

En relación con lo anterior, en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, no se constataron los sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

Posteriormente, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2023, recibido en esta Subprocuraduría en idéntica fecha realizó diversas manifestaciones en las que se tuvo del conocimiento que en fecha 20 de julio del año en curso el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitió orden de visita de verificación en materia de desarrollo urbano y Norma de Ordenación Número 4 al inmueble objeto de análisis bajo el número de procedimiento INVEACDMX/OV/641/2023, ejecutando la misma el día 21 del mismo mes y año, aportando como prueba copia simple de diversas documentales relacionadas con dicho procedimiento.

En conclusión, los trabajos del intervención (excavación y obra nueva) que se ejecutan en el predio cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para la Ciudad de México, sin embargo, no cuentan con Visto Bueno de protección a colindancias emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 28 del Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo número INVEACDMX/OV/DU/641/2023 e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan.

2.- En materia de desarrollo urbano y construcción (excavación, obra nueva, separación y protección a colindancias)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

El artículo 4 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que **se entiende por área libre una porción de un predio en donde no se permite la construcción, la incorporación de techumbres, cubiertas, volados o cornisas**, a partir del nivel de banqueta, según lo establecido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo Digitales y los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Adicionalmente, el artículo 53 inciso f) del Reglamento en comento, establece que se debe de realizar un estudio de mecánica de suelos del predio de acuerdo con los alcances y lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

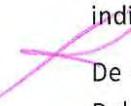
para Diseño y Construcción de Cimentaciones de este Reglamento, incluyendo los procedimientos constructivos de la excavación, muros de contención y cimentación, así como las recomendaciones de protección a colindancias. -----

El artículo 57 en su último párrafo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial señalada en la fracción V, referente a excavaciones, no será exigida cuando la excavación constituya una etapa de la edificación contenida en el registro de manifestación de construcción tipo B o C. -----

En esa misma tesitura, el artículo 24 del multicitado Reglamento, prevé que **el alineamiento** es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, determinada en los planos debidamente aprobados el cual **contendrá las afectaciones y las restricciones** de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento. -----

Por otra parte, en el artículo 166 del mismo ordenamiento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por otro lado, en el numeral 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento lateral calculado para el nivel de que se trate, determinado con el análisis estructural para la revisión del estado límite de prevención de colapso, que considere los efectos de giro y del corrimiento de la base del edificio. Cuando no se tomen en cuenta dichos efectos, los desplazamientos laterales calculados se aumentarán en 0.003 o 0.006 veces la altura sobre el terreno en las Zonas II o III, respectivamente. Las zonas quedan definidas conforme a lo indicado en la sección 1.3. -----

 De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, al predio ubicado en Calle Francisco Murguía número 86, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % de área libre, y densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno). ----- 

Adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación General número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación son: proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, todas las anteriores sin techar, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias metálicas y en su interior se constataron trabajos de excavación profunda, así como varilla de acero corrugado, cimbra y herramientas, así como una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En posteriores reconocimientos de hechos se constató el avance de la obra consistente en un cuerpo constructivo de cinco niveles, un semisótano, así como protección hacia la vía pública (frente) consistente en tapias, marquesinas 



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

de madera y malla sombra en los niveles superiores; así como separación en la colindancia sur, contando con una separación de 18 centímetros medidos desde el balcón del primer nivel del inmueble ubicado en Francisco Murguía 86 respecto [REDACTED] así como instalaciones en la azotea (cuarto de máquinas, cubo de escaleras y preparación de instalaciones hidráulicas y sanitarias para lavaderos), y área libre distribuida en diferentes partes del predio, advirtiendo que el área libre marcada como A2 en la documental consistente en una planta arquitectónica, proporcionada en la última diligencia, se encuentra cubierta con material acrílico y el área libre marcada como A6 y A8 se encuentra cubierta por tapajuntas hasta el límite del Área libre A5.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado.

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito, recibido en esta Subprocuraduría el 14 de febrero de 2022, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple las siguientes documentales:

- Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-029-2020, para un proyecto de uso habitacional para 15 viviendas en 5 niveles de altura con sótano y semisótano, con vigencia del fecha 17 de septiembre de 2020 al 17 de septiembre de 2023.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición 25 de agosto de 2020, con número de folio 7829-151REGU20, en el que certifica que le aplica la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % de área libre, y densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno).
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio número 289-2020, de fecha de expedición 14 de julio de 2020.
- Memoria descriptiva arquitectónica.
- Trece planos arquitectónicos.
- Memoria descriptiva para el proyecto de protección a colindancias.
- Mecánica se suelo.

Posteriormente, una persona que se ostentó como apoderada legal del inmueble denunciado, mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2023, recibido en las oficinas de esta Procuraduría en idéntica fecha realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple un escrito con las siguientes manifestaciones:

“(...) de conformidad con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias en lo referente al punto 3.4.2.2 PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL, tenemos lo siguiente;

“(...) CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA 3.4 (...)



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

VII. Los patios podrán estar techados por domos o cubiertas transparentes o translúcidos siempre y cuando tengan una transmisibilidad mínima de 85 % del espectro solar y un área de ventilación en la cubierta no mayor al 10 % del área del piso del patio; y (...)

Por lo tanto y con fundamento en lo antes expuesto inserto de las Normas Técnicas Complementarias en la Materia, se cumplen en la obra que se ejecuta en la Calle de Gral. Francisco Murguía número 86 Colonia Escandón can la establecido en la fracción VII de las mismas, lo anterior es así toda vez que no forman parte del área techada, las cisternas, las tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externo de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran los patios interiores (...)".

En este sentido, a efecto de corroborar la emisión de las constancias referidas, se solicitó a la Dirección de Registro y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo informar si cuenta con dicho Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, esa Dirección informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en la modalidad de Obra Nueva, folio FMH-B-029-20 y Registro RMH-B-029-20, de fecha 17 de septiembre de 2020, sin embargo, no proporcionó copia del mismo. Razón por la cual, previa solicitud, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado con motivo de dicho Registro de Manifestación de Construcción en la Alcaldía, en la que se escaneó los siguientes documentos:

- Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-029-2020, para un proyecto de uso habitacional para 15 viviendas en 5 niveles de altura con sótano y semisótano, con vigencia del fecha 17 de septiembre de 2020, al 17 de septiembre de 2023.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición 25 de agosto de 2020, con número de folio 7829-151REGU20, en el que certifica que le aplica la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % de área libre, y densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno).
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio número 289-2020, de fecha de expedición 14 de julio de 2020.
- Memoria descriptiva arquitectónica.
- Trece planos arquitectónicos.
- Memoria descriptiva para el proyecto de protección a colindancias.
- Mecánica se suelo.
- Oficio SDGM/0473/2019, de fecha 04 de julio de 2019, emitido por el Sistema de Transporte Colectivo Metro de la Ciudad de México, mediante el cual otorga visto bueno para la demolición y construcción.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a las documentales que obran en el expediente referido, así como lo constatado en el reconocimiento de hechos realizado el día 22 de junio de 2023 se tienen los siguientes datos comparativos:

	PPDDU TACUBAY A	SIG SEDUVI	CUZUS	RMC	PLANOS	MEMORIA DESCRIPTIV A	RECONOCI MIENTO DE HECHOS 22DE JUNIO DE 2023
SUPERFICIE DEL PREDIO	-	524 m ²	514.89 m ²	514.89 m ²	514.89 m ²	514.89 m ²	-
USO DE SUEO	Habitacio nal	Habitacion al	Habitacion al	Habitacional	Habitacional	Habitacional	-
ÁREA LIBRE	30%	157.2 m ² (30%)	154.47 m ² (30%)	154.47 m ² (30%)	162.242 m ² (31.51%)	162.24 m ² (31.51%)	128.589* m ² (24.97 %)
ÁREA DE DESPLANTE	70%	366.8 m ² (70%)	360.42 m ² (70%)	344.428 m ² (66.89%)	352.648 m ² (68.49%)	344.43 m ² (66.89%)	-
NÚMERO DE NIVELES	5 niveles	5 niveles	5 niveles	5 niveles	5 niveles	5 niveles	-
CAJONES DE ESTACIONAMIE NTO	-	-	-	27	27	27	-
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 x cada 33.00 m ² de superficie de terreno	1 x cada 33.00 m ² de superficie de terreno	16 viviendas	15 departamen tos	15 departamen tos	15 departamen tos	-
SUP. CONSTRUCCIÓN N.S.N.B	-	-	1802.12 m ²	1699.49 m ²	1699.490 m ²	1699.49 m ²	-
SUP. CONSTRUCCIÓN N TOTAL	-	-	-	2472.195 m ²	2,472.195 m ²	2472.195 m ²	-

* Los 128.589 m² no contemplan el área libre A6 y A8 ya que no fue posible medir por la etapa constructiva en que se encontraba el inmueble y que de acuerdo a la planta arquitectónica miden A6= 5.49 m² y A8= 1.78 m²



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

De lo anterior se desprenden diferencias entre lo registrado y lo asentado en los planos, la memoria descriptiva y la medición realizada en el último reconocimiento de hechos, observando una diferencia en cuanto al área libre y área de desplante, así como respecto a las instalaciones hidráulicas y sanitarias para lavaderos constatadas en la azotea; siendo que dichas diferencias, en específico el área libre, incumple la zonificación aplicable. -----

Lo anterior es así toda vez que el área libre mínima requerida por la zonificación es de 154.47 m² (30%) y la constatada en el proyecto ejecutado es de 128.589 m² (24.97%), ya que parte de dicha área se constató cubierta (por material acrílico y tapajuntas), si bien es cierto que no fue posible medir las áreas marcadas como A6 y A8 estas sólo representan 7.27m², por lo que la suma de estas al área libre medida es de 135.859 m² (26.39 %), es decir, sigue incumpliendo con el área libre requerida por 18.611 m², por lo que dicho incumplimiento sigue estando en el área marcada con el A2 la cual se encuentra cubierta por acrílico, lo cual se encuentra prohibido de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

No es óbice a lo anterior que el responsable de la obra haya manifestado que las Normas Técnicas Complementarias permiten que los patios de iluminación puedan ser techados por domos o cubiertas transparentes, toda vez que se trata de conceptos distintos, por lo que si un proyecto constructivo pretende ubicar los patios de iluminación en el área libre mínima requerida, necesariamente debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 4 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Por quanto hace a la materia de excavación, como ya fue referido, no se requiere Licencia de Construcción Especial cuando la excavación es parte del proyecto registrado en la Manifestación de Construcción, supuesto que se encuadra toda vez que en lo registrado se contempla la excavación para la cimentación y la edificación de un semisótano y un sótano. -----

A efecto de mejor proveer, se solicitó a la Gerencia de Obras y Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo Metro de la Ciudad de México, informar si otorgó visto bueno para los trabajos de construcción en el predio denunciado. Al respecto, la Gerencia de Obras y Mantenimiento de esa Gerencia, mediante oficio GOM/70200/0603-2022, de fecha 23 de marzo de 2022, informó que emitió visto bueno con el número de oficio SDGM/0473/2019, de fecha 04 de julio de 2019, para la obra que se realiza en el predio objeto de denuncia, asimismo, proporcionó copia de la revalidación del visto bueno con número de oficio GOM/2897/2020, de fecha 07 de octubre de 2020, para los trabajos de demolición y construcción, así como del oficio número SGP/0292/19, de fecha 01 de julio de 2019, mediante el cual la Subgerencia de Proyectos de esa Gerencia informó que mediante oficio GL789A/962/19, la Gerencia de las Líneas 7, 8, 9 y A indicó que no existe afectación a la operación de la Línea 9 por los trabajos de demolición y construcción. ----

Lo anterior se advierte en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 289/2020, de fecha 24 de enero de 2020, con la que cuenta el predio denunciado, la cual no señala restricción alguna con respecto a contar con visto bueno por parte del Sistema de Transporte Colectivo Metro para la Ciudad de México. -----

Por quanto hace a la materia de separación a colindancias, de las documentales con las que se cuenta en el expediente de referencia se encuentra la memoria de cálculo estructural de la que se desprende que la edificación cuenta con un desplazamiento para limitación de daños ante sismos frecuentes en X de 0.84 cm y en Y de 4.40 cm. En este sentido, de los planos arquitectónicos se desprende que el edificio cuenta con una altura de 1430 cm y del estudio de la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

mecánica de suelos se tiene que el predio se ubica en zona II, aplicándole un aumento de 0.003 por la altura del edificio.

Con los datos referidos en el párrafo anterior, en términos de lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, se realizar el cálculo para obtener la separación mínima hacia los predios colindantes:

$$1430 \times 0.003 = 4.29 \text{ cm}$$

$$Y \rightarrow 4.40 + 4.29 = 8.69 \text{ cm}$$

$$X \rightarrow 0.84 + 4.29 = 5.13 \text{ cm}$$

De lo anterior se desprende que hacia las colindancias norte y sur se tiene que dejar una separación mínima de 8.69 cm y en la colindancia oeste una separación oeste de 5.13 cm, en consecuencia el proyecto ejecutado al tener una separación [REDACTED] de 18cm, medido desde el balcón del primer nivel del inmueble denunciado, se adecúa a lo dispuesto en el numeral 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, de las documentales que obran en el expediente así como por la falta de protección de colindancias se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar visita de verificación en materia de construcción e imponer las sanciones correspondientes. Al respecto, la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Dirección Ejecutiva mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SCI/0829/2022, de fecha 15 de junio de 2022, informó que en fecha 21 de febrero de 2022, emitió orden de visita de verificación con número de expediente 0067/2022/OB, razón por la cual en fecha 22 de febrero de 2022 se impuso el estado de suspensión temporal de actividades toda vez que durante la diligencia **no se contaba con el Programa Interno de Protección Civil**.

Posteriormente, la citada Dirección Ejecutiva informó que en fecha 3 de marzo de 2022 se ordenó el levantamiento del estado de suspensión de actividades temporal por 30 días naturales a efecto de realizar trabajos de mitigación, derivado de que la apoderada legal del inmueble manifestó que la suspensión temporal de actividades impuesta por la Alcaldía Miguel Hidalgo, puso en riesgo los trabajos de excavación del predio asimismo, manifestó que los cortes ejecutados contaban con una altura de 4.50 m, y como el suelo es de origen aluvial-lacustre, tienden a plastificarse (Deformarse), por lo cual existía un riesgo de inestabilidad de las bermas y sabiendo que estas son los volúmenes del suelo que le están dando seguridad a las cimentaciones de las estructuras vecinas se encontraban en riesgo, asimismo el sistema de bombeo se encontraba trabajando permanentemente y el nivel del agua inundaría la obra por lo menos 3.8 m de profundidad; la cisterna que se encontraba en excavación hasta el nivel 5.70 m generaría expansiones sin control si no se le regresa peso con el colado de las losas de sótanos; algunas estructuras colindantes presentaban por debajo de su desplante diversas fugas de agua potable, que salían permanentemente sobre la cara de los taludes, situación que generaría un riesgo adicional; por lo que solicitó el levantamiento temporal de la suspensión. Asimismo, consecutivamente, se otorgó prórroga de 30 días naturales para concluir dichos trabajos de mitigación.

En fecha 11 de mayo de 2022, la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo ordenó una inspección ocular a efecto de corroborar los trabajos de mitigación, no obstante, no fue ejecutada toda vez que el inmueble contó con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; asimismo, la Dirección



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

Ejecutiva Jurídica solicitó a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo realizar nueva opinión técnica a efecto de determinar el riesgo del inmueble, tomando en consideración la siguientes documentales:

1. Dictamen de edificios [REDACTED] de fecha 10 de marzo de 2022, -----
2. Dictamen técnico en materia de medidas de mitigación de riesgos en protección a colindancias de fecha 08 de agosto de 2022, -----
3. Dictamen técnico de estabilidad estructural de la obra en proceso de construcción de fecha 08 de agosto de 2022, del predio ubicado Francisco Murguía número 86, -----
4. Pruebas aportadas por la apoderada legal de la propietaria del inmueble ubicado en Francisco Murguía número 86, -----

Por último, en fecha 30 de marzo de 2022, se levantó el estado de suspensión temporal de actividades toda vez que se subsanaron las irregularidades que dieron motivo a la suspensión, es decir contar con el Programa Interno de Protección Civil.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de esa Alcaldía informó que mediante oficio AMH/DEPCyR/743/2022, de fecha 03 de mayo de 2022, emitió Opinión Técnica en la que determinó un alto riesgo y realizó recomendaciones para la mitigación de riesgos, posteriormente la misma Unidad Administrativa giro oficio a la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía a efecto de realizar visita de verificación con la finalidad de llevar a cabo la revisión documental y determinar si dicha obra cumple y garantiza la seguridad de los trabajadores y de los inmuebles aledaños, asimismo, realizó dos reiterativos solicitando identificar la causa que ha generado el exceso de filtración de agua. En este sentido, la referida Dirección mediante oficio AMH/DEPCyR/1059/2023, de fecha 11 de agosto de 2023, informó a esta Subprocuraduría que no cuenta con facultades para darle seguimiento con respecto a la visita de verificación y al avance que se han realizado en torno a las medidas preventivas y de seguridad en el inmueble denunciado, siendo el área facultada para darle ese seguimiento es la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía.

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo informar si, en atención a lo solicitado por la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia, realizó la revisión documental del Plan de Protección a Colindancias integrado en el Programa de Protección Civil para la mitigación de riesgo, toda vez que dicha unidad administrativa informó que no se realizó la mitigación de riesgo, que se señalaron en la opinión así mismo esta Subprocuraduría solicitó identificar la causa que ha generado el exceso de filtración de agua, es decir si es por los trabajos de construcción o en su caso por la falta del mantenimiento del [REDACTED] así como informar las medidas de mitigación ejecutadas para reducir las condiciones de riesgo.

En atención a lo referido en el párrafo anterior, la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección Ejecutiva Jurídica, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SCI/OF-1343/2023, de fecha 10 de agosto de 2023, informó que se llevaron a cabo trabajos de mitigación de riesgo a las colindancias, consistentes en el cierre de losa de cimentación



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

en todo el perímetro; trabajos de afine, salpicado con concreto, habilitado y armado de acero y cimbra para muros y losa piso y tapa en cisterna; retiro de tierra al centro del terreno (excavación), dejando taludes perimetrales para la protección a colindancias; apertura y afine de contratabes, colocación de plástico negro, habilitado y armado de acero en las mismas y la losa; durante dicho proceso de mitigación de riesgo, no se advirtieron afectaciones a las edificaciones a predios colindantes ni a la vía pública, trabajos que concluyeron el día 05 de septiembre de 2022. Por otra parte, informó que de conformidad a las constancias que obran en su expediente **el inmueble ubicado en Francisco Murguía 86 no representa un riesgo a los predios colindantes**. Es importante señalar, que dentro de las constancias referidas se encuentra el oficio AMH/DEPCyR/1447/2022, de fecha 09 de septiembre de 2022, mediante el cual la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia emitió opinión técnica de riesgo en el que determinó lo siguiente:

“(...) los trabajos de mitigación ejecutados disminuyeron el riesgo hacia los predios colindantes, derivado de los procesos constructivos observados al momento de la visita, por lo que la obra que se ejecuta en el predio marcado con el número 86 de la Calle Francisco Murguía, no representa alto riesgo para las colindancias (...) se recomienda como una estrategia de “Reducción del Riesgo de Desastre (RRD)” tomar las medidas preventivas y de seguridad pertinentes, como son: (...) La obra (...) deberá continuar con la implementación de su Programa Interno de Protección Civil, aprobado, observando en todo momento la Protección a Colindancias (...)”.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Detección y Atención a Fugas de Agua del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGAP-DDAFA-05463/DGAP/2023, de fecha 17 de abril de 2023, informó que se emitió oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGAP-DDAFA-08560/DGAP/2022, de fecha 01 de septiembre de 2022, a través del cual se emitió un informe respecto a las acciones de inspección realizadas el día 31 de agosto de 2022 por personal técnico operativo de la Unidad Departamental de Apoyo en campo “B” adscrito a esa Dirección, en el domicilio ubicado en Francisco Murguía número 88, a efecto de detectar fuga de agua, sin embargo, no localizó fuga alguna. Asimismo, informó que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-SAGCA-UDAC/M/0405/DGAP/2022, de fecha 08 de junio de 2022, se hizo del conocimiento que personal de Análisis de Gestión de Calidad del Agua y del área de Atención a Fugas No Visibles realizó inspección en los domicilios ubicados en Francisco Murguía 86 [redacted] determinando que el agua contenida es de origen freático.

En conclusión la obra que se ejecuta cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con Folio RMH-B-029-2020, con vigencia al 17 de septiembre de 2023, al amparo del Certificado Único de Zonificación y del Uso de Suelo con número de folio 7829-151REGU20, de fecha 25 de agosto de 2020, para un proyecto de un cuerpo constructivo en 5 niveles para 15 viviendas, un semisótano y un sótano; en una superficie del predio de 514.89 m²; área libre de 170.462 m² y una superficie de construcción total de 2472.195 m², pero existen discrepancias entre el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción, la Memoria Descriptiva y los Planos Arquitectónicos, así como con la obra ejecutada, sin contar con el área libre mínima requerida, ya que parte de la misma se encuentra cubierta (por una cubierta acrílica y tapajuntas), por lo que se incumple con la zonificación aplicable; así mismo las instalaciones hidráulicas y sanitarias para lavaderos constatadas en la azotea no se encuentran dentro del proyecto constructivo registrado.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

Por otra parte, el proyecto ejecutado cuenta con separación en la colindancia sur, ajustándose a lo requerido respecto [REDACTED] medido desde el balcón del primer nivel del inmueble denunciado. --

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, verificar que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH-B-029-2020 se adecúe a lo ejecutado, particularmente por cuanto hace área libre y niveles construidos y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, incluyendo la separación a colindancias, el área libre y las instalaciones constatadas en la azotea, de conformidad con los artículos 70 y 76 del mismo ordenamiento. -----

Por último, del análisis realizado en los apartados anteriores y toda vez que durante la investigación la persona denunciante manifestó falta de medidas de seguridad, protección y afectación a colindancias, esta Subprocuraduría a efecto de mejor proveer y prevenir o en su caso mitigar un posible riesgo hacia las personas dentro de las constancias que obran en el expediente de investigación, se tiene copia de diversas documentales emitidas por parte de la Unidad de Protección Civil de la Alcaldía Miguel Hidalgo y el Instituto para la Seguridad de las Construcciones, mismas que fuera solicitadas por esta Subprocuraduría a efecto de que dichas autoridades dentro del ámbito de sus facultades realicen lo conducente para realizar las acciones legales tendientes en materia de protección civil. -----

En ese sentido se solicitó a la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, emitir opinión técnica de indicadores de riesgo en materia de protección civil, -----

R Al respecto, la Dirección General de Análisis de Riesgos de esa Secretaría informó mediante oficio SGIRP/DGAR/0864/2022, de fecha 23 de marzo de 2022, que no cuenta con atribuciones en materia estructural o para la revisión de obras en proceso constructivo, asimismo informó que tiene del conocimiento que la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Miguel Hidalgo, emitió opinión técnica en la que determinó que el estado del inmueble, a la fecha de emisión de la misma, derivado de la saturación de agua del talud se considera de Alto Riesgo. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de la Alcaldía Miguel Hidalgo informó mediante oficio AMH/DEPCyR/743/2022 de fecha 03 de mayo de 2022, que emitió opinión técnica con número de oficio AMH/DEPCyR/130/2022 de fecha 08 de febrero de 2022, en la que se determinó Alto Riesgo, exponiendo las recomendaciones para mitigar el mismo. -----

Posteriormente, a solicitud de esta Subprocuraduría el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México informó mediante oficio ISCDF/DG/1302/2022, de fecha 21 de octubre de 2022, que el día 29 de septiembre del mismo año, acudió personal adscrito de ese Instituto al domicilio ubicado en [REDACTED] [REDACTED], con el fin de realizar una inspección estructural ocular concluyendo que los daños a los muros de carga de mampostería semiconfinados del inmueble referido fueron ocasionados principalmente durante el proceso de excavación de la obra denunciada. -----

Asimismo, la persona denunciante, así como la apoderada legal del inmueble denunciado aportaron como prueba, dos dictámenes periciales en materia de arquitectura y de instalaciones hidrosanitarias y de gas, emitidos dentro de



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

una carpeta de investigación abierta ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, a efecto de determinar los daños ocasionados por la obra ubicada en Francisco Murguía número 86 respecto de [REDACTED]

Derivado de lo anterior, se desprende que de las documentales referidas existe información relacionada con riesgo el cual fue mitigado en el proceso constructivo tal como quedó acreditado en los párrafos que anteceden.

Por otra parte, por lo que hace a presuntos daños a la propiedad, es importante referir que esta Subprocuraduría carece de atribuciones para investigar daños a la propiedad, por lo que dicha situación deberá ser atendido ante las instancias correspondientes.

3. Responsabilidad del director responsable de obra y corresponsable

En esta materia, a solicitud de esta Subprocuraduría el Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México informó que en fecha 20 de octubre de 2022 se emitió Acuerdo y Radicación en el procedimiento administrativo iniciado de oficio con número de expediente 018-PED-DRO-CSE-MH-2022, para evaluar el desempeño de los auxiliares de la administración el Ing. Nicolás Arturo Iris Aguilar, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1836, el Ing. Luis Miguel Hierro Bohigas, Corresponsable en Seguridad Estructural con número de registro C/SE-0018-N2, con la finalidad de determinar si incurrieron en faltas a la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, las Normas Técnicas Complementarias todas de la Ciudad de México, procedimiento que se encuentra en etapa de integración del expediente.

Corresponde al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento administrativo 018-PED-DRO-CSE-MH-2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda.

Por otra parte, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio número SEDUVI/DGPU/013/2023, de fecha 13 de enero de 2023, informó a esta Subprocuraduría que inició procedimiento administrativo para evaluar el desempeño de los Auxiliares que otorgaron su responsiva en el proyecto constructivo ubicado en Calle Francisco Murguía número 86, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

En ese sentido, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por ser asunto de su competencia, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento en contra del Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectura con número de registro C/DUYA-0479, y determinar lo que conforme a derecho corresponda.

3.- En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificaciones de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que el predio denunciado cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1215/19, DGSU/1061414/2019, de fecha 19 de noviembre de 2019, el cual determinó lo siguiente:

"(...)

Agua Potable: -----

Es factible proporcionar el servicio de agua potable en toma de 19 mm de diámetro, la cual existe en el predio y está dada de alta en el padrón de usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (...)

Drenaje: -----

Es factible proporcionar el servicio de drenaje, con un albañol domiciliario de 0.15 m de diámetro (...)

Los obligaciones técnicas y acciones con las que se deberá cumplir al interior del inmueble son las siguientes: -----

1. *Se deberá realizar el trámite de cambio de uso mixto a doméstico (...).* -----
 2. *Se deberá realizar la construcción un cárcamo de bombeo y registro rompedor de presión, poro posteriormente descargar la red municipal. (...).* -----
 3. *(...) se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, cuyo proyecto deberá incluir un tanque de excedencias para dosificar la salida de las aguas a la red municipal (...).* -----
 4. *(...) se deberá realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensión y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y el medidor que registrará el volumen del agua que ingresará al predio y a cada una de las ramificaciones internas correspondientes a los departamentos, viviendas o locales en regímenes de condominio (...).* -----
- (...)”.* -----

En conclusión, el predio investigado cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios con folio SACMEX F-1215/19, DGSU/1061414/2019, de fecha 19 de noviembre de 2019, emitido por el Sistema de aguas de la Ciudad de México, para el proyecto constructivo de 15 viviendas en una superficie de construcción de 1699.49 m² s.n.b. y 772.71 m² b.n.b. para estacionamiento. -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, constatar la factibilidad de servicios para el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de las obligaciones técnicas y acciones que se realizaron para que se le proporcionen los servicios de drenaje y agua potable, en su caso. -----



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

Cabe señalar que del 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

- Al predio ubicado en Calle Francisco número 86, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % de área libre, y densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno).

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle De La Paz números 27 y 31, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

- Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y en su interior se constataron trabajos de excavación profunda, así como varilla de acero corrugadas, cimbra y herramientas; en posteriores reconocimientos de hechos se constató el avance de la obra consistente en un cuerpo constructivo de cinco niveles, un semisótano, así como protección hacia la vía pública (frente) consistente en tapiales, marquesinas de madera y malla sombra en los niveles superiores; separación en las colindancias norte y sur, contando con una separación de 18 centímetros respecto del balcón del primer nivel del inmueble denunciado; así como instalaciones en la azotea (cuarto de máquinas, cubo de escaleras y preparación de instalaciones hidráulicas y sanitarias para lavaderos), y área libre distribuida en diferentes partes del predio, advirtiendo que el área libre marcada como A2 en la documental consistente en una planta arquitectónica, proporcionada en la última diligencia misma que obra en el expediente, se encuentra cubierta con material acrílico y el área libre marcada como A6 y A8 se encuentra cubierta por tapajuntas hasta el límite del Área libre A5.
- Los trabajos del intervención (excavación y obra nueva) que se ejecutan en el predio cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para la Ciudad de México, sin embargo, y no cuenta con Visto Bueno de protección a colindancias emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir y sustanciar el procedimiento administrativo número INVEACDMX/OV/DU/641/2023 e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
5. La obra que se ejecuta cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con Folio RMH-B-029-2020, con vigencia al 17 de septiembre de 2023, al amparo del Certificado Único de Zonificación y del Uso de Suelo con número de folio 7829-151REGU20, de fecha 25 de agosto de 2020, para un proyecto de un cuerpo constructivo en 5 niveles para 15 viviendas, un semisótano y un sótano; en una superficie del predio de 514.89 m²; área libre de 170.462 m² y una superficie de construcción total de 2472.195 m², pero existen discrepancias entre el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción, la Memoria Descriptiva y los Planos Arquitectónicos, así como con la obra ejecutada, sin contar con el área libre mínima requerida, ya que el cubo de iluminación ubicado en el área marcada como A2 cuenta con una superficie de 24.82 m² misma que se encuentra cubierta (por una cubierta acrílica), que si bien es cierto que las áreas marcadas como A6 y A8 no se pudieron medir derivado de la etapa constructiva en la que se encontraba el inmueble denunciado, estas sólo representan 7.27m², por lo que la suma de estas al área medida es de 135.859 m² (26.39 %), es decir, sigue incumpliendo con el área libre requerida por 18.611 m²; así mismo las instalaciones hidráulicas y sanitarias para lavaderos constatadas en la azotea no se encuentran contempladas en el proyecto registrado. -----

Por otra parte, el proyecto ejecutado cuenta con separación en la colindancia sur, ajustándose a lo requerido respecto [REDACTED] medido desde el balcón del primer nivel del inmueble denunciado. -----

6. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, verificar que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH-B-029-2020 se adecúe a lo ejecutado, particularmente por cuanto hace al área libre y niveles construidos y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, incluyendo la separación a colindancias, el área libre y las instalaciones constatadas en la azotea, de conformidad con los artículos 70 y 76 del mismo ordenamiento -----
7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por ser asunto de su competencia, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento en contra del Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectura con número de registro C/DUYA-0479, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
8. Corresponde al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento administrativo 018-PED-DRO-CSE-MH-2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-576-SOT-119

9. El predio investigado cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios con folio SACMEX F-1215/19, DGSU/1061414/2019, de fecha 19 de noviembre de 2019, emitido por el Sistema de aguas de la Ciudad de México, para el proyecto constructivo de 15 viviendas en una superficie de construcción de 1699.49 m² s.n.b. y 772.71 m² b.n.b. para estacionamiento.
10. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, constatar la factibilidad de servicios para el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de las obligaciones técnicas y acciones que se realizaron para que se le proporcionen los servicios de drenaje y agua potable, en su caso.

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 fracción 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, así como a la Alcaldía Miguel Hidalgo, al Instituto de Verificación Administrativa, al Sistema de Aguas, al Instituto para la Seguridad de las Construcciones y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, todos de la Ciudad de México, 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.

JANC/WRB/EARG