Expediente: PAOT-2018-2807-SOT-1199

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 12 FEB 2020 .----------

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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-2807-SOT-1199, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de julio de 2018, diversas personas en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y movilidad en el predio ubicado en Calle Constitución número 14, Colonia Escandón 1ra Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de julio de 2018.----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en término s de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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 90 de su Reglamento.----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y movilidad, como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de

Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

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

1. Desarrollo Urbano (zonificación y conservación patrimonial)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le aplica la zonificación H 5/30/A (Habitación al, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: una vivienda cada 33 m² de terreno). Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de la emisión de Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que **el inmueble objeto de investigación se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.**----------

Ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: ----------

Zonificación	Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Viviendas máximas permitidas
		m²	%	m²	%		
H/5/30/A	244.46	73.338	30	171.122	70	855.61	7

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles, en su fachada ostenta una lona con datos del proyecto que indica departamentos de hasta 87 m², en el último reconocimiento se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales de madera, es decir se ejecutó la demolición total del inmueble preexistente.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario y/o Encargado y/o representante Legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; sin que a la fecha de emisión de la presente resolución diera respuesta a lo solicitado.----------

En ese sentido, en materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3353/2018 de fecha 23 de agosto de 2018, informó que **el inmueble objeto de investigación se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial Tacubaya"**, asimismo, que una vez realizada la búsqueda en los archivos de esa Dirección se registra el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2511/2018, de fecha 26 de junio de 2018, en el que se **emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 288.51 m²**.----------

Adicionalmente, respecto al proyecto de obra nueva indicó que para estar en posibilidades de evaluar y emitir el dictamen técnico correspondiente deberá replantear la solución arquitectónica debido a que rebasa el número de viviendas permitidas de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con folio 29630-151GOGA18, expedido en fecha 24 de mayo de 2018.----------

En relación con lo anterior, de la consulta de expediente formado para el Registro de Manifestación tipo B número RMH-B-040-19, en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo de donde se obtuvo copia simple del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4158/2018, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 7 departamentos en 5 niveles.----------

Mediante oficio 2383-C/1498, de fecha 30 de agosto de 2018, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la relación de ese Instituto, no es colindante a ninguna construcción incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico.----------

Ahora bien, de las documentales que integran el expediente se desprende que el proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22487-151GOGA19, expedido en fecha 5 de junio de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica la zonificación H 5/30/A y 7 viviendas como permitidas.----------

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente objeto de investigación, se desprende que **la construcción objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22487-151GOGA19**, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **con Dictamen Técnico favorable en materia** estrictamente **de conservación patrimonial para el proyecto de demolición total y obra nueva** emitido por la misma Secretaría.----------

Expediente: PAOT-2018-2807-SOT-1199

En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles. En el último reconocimiento se observó el predio delimitado por tapiales de madera que ostenta letrero que indica: cédula para la construcción de 7 viviendas en 5 niveles y un sótano, al interior se aprecia un terreno baldío, es decir se ejecutó la demolición total del inmueble preexistente.----------

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informare si para el predio objeto de investigación se cuenta con algún antecedente en materia de construcción, al respecto, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/6108/2019, de fecha 18 de julio de 2019, informó que en los archivos de esa Dirección se localizó expediente de Manifestación de Construcción tipo B en la Modalidad de Obre Nueva folio FMH-B-040-19 con registro RMH-B-040-19, por lo que se pone a disposición de esta Unidad Administrativa para su consulta. En fecha 12 de septiembre de 2019, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta del expediente en comento del que se obtuvo copia simple de las siguientes documentales: ----------

1. Constancia de alineamiento y/o número Oficial folio 64/2018, expedida en fecha 6 de febrero de 2018, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 14 de Calle Constitución colonia Escandón I sección.----------

2. Licencia de construcción especial No. de folio FMH-135-2018 fecha de expedición 3 de agosto de 2018 vigencia 3 de noviembre de 2018.----------

3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-040-2019, con vigencia del 28 de junio de 2019 al 28 de junio de 2022, para un proyecto con las siguientes características:----------

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. de viviendas
RMHB-040-2019	244.46 m²	168.35 m² equivalente 69 %	75.6 m² equivalente al 31 %	1063.76 m² (219.45 m² b.n.b) (844.25 m² s.n.b)	5	1 semisótano	7

4. Memoria descriptiva de proyecto arquitectónico para la construcción de un edificio de 5 niveles y 1 sótano, destinado a 7 viviendas.----------

5. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22487-151GOGA19, expedido en fecha 5 de junio de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica la zonificación H 5/30/A, superficie de área libre de 75.6 m² y 80% de desplante, superficie máxima de construcción de 1063.76 m².----------

6. Dictamen de Factibilidad de Servicios de Constitución número 14, folio DESU/1041562/2018, de fecha 30 de agosto de 2018, en el que se determina factible proporcionar el servicio de agua potable y el servicio de la red de drenaje.----------

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo previo a otorgar el Aviso de Terminación de Obra y Uso de Ocupación corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-040-2019 coincida con lo ejecutado y que se cumpla lo previsto en el artículo 121 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.----------

Ahora bien, respecto al estudio de movilidad el artículo 86 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de usos habitacionales de más de 10,000 m² de construcción.----------

En ese sentido, el proyecto cuenta con una superficie total de construcción de 1063.76 m², por lo que no está sujeto a la tramitación de dicho estudio por ende tampoco la opinión técnica de movilidad que forma parte de dicho estudio.----------

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

Expediente: PAOT-2018-2807-SOT-1199

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Constitución número 14, Colonia Escandón 1ra Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 5/30 A (Habitacional, 5 niveles, 30 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m^2 de terreno; se localizan en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4.----------

   El inmueble objeto de investigación es considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

   Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22487-151GOGA19, expedido en fecha 5 de junio de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica la zonificación antes descrita como número máximo de viviendas permitidas 7.----------

2. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató el predio delimitado por tapiales de madera que ostenta letrero que indica: cédula para la construcción de 7 viviendas en 5 niveles y un sótano, al interior se aprecia un terreno baldío, es decir se ejecutó la demolición total del inmueble preexistente.----------

3. El proyecto de obra nueva en el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el proyecto de demolición total y no con el de obra nueva para la construcción de 7 departamentos en 5 niveles.----------

4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-040-2019, con vigencia del 28 de junio de 2019 al 28 de junio de 2022, para la construcción de 7 viviendas en 5 niveles de altura, superficie de área libre de 75.6 m^2 equivalente al 31 %, superficie total de construcción de 1063.76 m^2 y semisótano.----------

5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo; requerir al desarrollador el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva y una vez presentado el Aviso de Terminación de Obra y otorgar el Uso de Ocupación corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-040-2019 coincida con lo ejecutado y que se cumpla lo previsto en el artículo 121 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.----------

6. El proyecto cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DESU/1041562/2018, de fecha 30 de agosto de 2018, en el que se determina factible proporcionar el servicio de agua potable y el servicio de la red de drenaje.----------

7. El proyecto tiene una superficie total de construcción de 965.95 m², por lo que no está sujeto a la tramitación de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, de conformidad con el artículo 86 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.----------

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

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

---------- **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 Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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/IGP/GBM