



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 2021

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-2019-4325-SOT-1606, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de octubre de 2019, 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 (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Lago Rasna número 12, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 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 (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, 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.



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y conservación patrimonial, como son: la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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.- En materia conservación patrimonial y de construcción (demolición y obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Plana Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención al inmueble requiere dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales de madera y láminas de acero, en donde en dichos tapiales se exhibe letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, número MHLE/D/047/2019, con vigencia del 03 de mayo de 2019 al 03 de noviembre de 2019, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción ni personas al interior del predio, así mismo, al interior no se observó alguna construcción.

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de *allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal*, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 09 de noviembre de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

imágenes a pie de calle, con antigüedad de dos a ocho años del predio denunciado, **de las cuales se advierte un inmueble de dos niveles de altura.** Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente: -----



Google Maps febrero de 2017



Reconocimiento de hechos de fecha 04 de diciembre de 2019

Es decir, se realizaron trabajos consistentes en la demolición del inmueble preexistente de dos niveles de altura. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2019, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones y ofreció como medio de prueba copia simple de las siguientes documentales:-----

- Licencia de Construcción Especial folio número FMH-181-2018 número MHLE/D/047/2019 de fecha de expedición 16 de enero de 2019 con vigencia de 6 meses a partir de la recepción, para la demolición total del inmueble preexistente; -----



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

- Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B/19 con fecha de expedición 14 de marzo de 2019 con vigencia al 14 de marzo de 2021, para la construcción de una superficie de 972.19 m² en tres niveles de altura con semisótano, para 6 viviendas y comercio en planta baja, así como 12 cajones de estacionamiento; -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1992/2018 donde se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 742.14 en tres niveles; -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2897/2018 donde se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la obra nueva de un local comercial en planta baja y 6 departamentos en 3 niveles (semisótano + P. B. + 2 niveles) una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel de banqueta de 692.37 m² y una superficie bajo el nivel de banquea de 280.24 m², proporcionando 12 cajones de estacionamiento; -----
- Oficio SDGM/732/18 de fecha 10 de julio de 2018 en el que el Sistema de Transporte Público de la Ciudad de México otorga visto bueno para llevar a cabo la demolición de un inmueble conformado por tres niveles en el predio de referencia, y -----
- Oficio SDGM/1046/18 de fecha 29 de agosto de 2018 en el que el Sistema de Transporte Público de la Ciudad de México otorga el visto bueno para llevar a cabo la construcción de un edificio constituido por un semisótano, planta baja y dos niveles en el predio de referencia. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México proporcionar copia de los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1992/2018 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2897/2018 antes mencionados.

Al respecto, dicha Secretaría informó que con fecha 21 de mayo de 2018, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1992/2018 se emitió "...dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 742.14 m² en tres niveles, de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados.", así mismo, informó que en fecha 13 de julio de 2018, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2897/2018 se emitió "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la obra nueva de un local comercial en planta baja y 6 departamentos en 3 niveles (Semisótano, P. B. + 2 niveles), con una altura de 9.90 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 692.37 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 280.24 m², proporcionando 12 cajones de estacionamiento, de acuerdo a la memoria descriptiva y los planos presentados."



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

Por otro lado, se solicitó al Sistema de Transporte Público de la Ciudad de México, informar si cuenta con oficio SDGM/732/18 fecha 10 de julio de 2018, donde otorga visto bueno para llevar a cabo la demolición de un inmueble conformado por tres niveles en el predio de referencia y con oficio SDGM/1046/18 de fecha 29 de agosto de 2018, en donde otorga el visto bueno para llevar a cabo la construcción de un edificio constituido por un semisótano, planta baja y dos niveles en el predio de referencia, quien informó que cuenta con dichos documentos.

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con la Licencia de Construcción Especial folio FMH-181-2018 número MHLE/D/047/2019 de fecha de expedición 16 de enero de 2019 y con el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B/19 con fecha de expedición 14 de marzo de 2019 con vigencia al 14 de marzo de 2021.

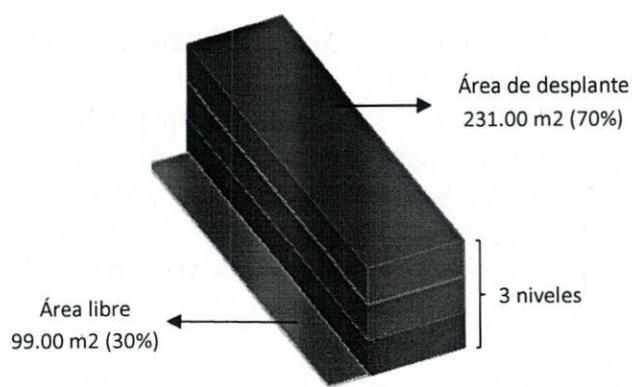
Al respecto, dicha Alcaldía permitió a personal adscrito a esta Subprocuraduría, la consulta de los expedientes conformados para el predio de referencia de la cual se desprende que el predio cuenta con Licencia de Construcción Especial folio FMH-181-2018 número MHLE/D/047/2019 de fecha de expedición 16 de enero de 2019 y con el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B/19 con fecha de expedición 14 de marzo de 2019 con vigencia al 14 de marzo de 2021, y dentro de las documentales que obran en dichos expedientes se encuentran las Declaratorias de Cumplimiento Ambiental folio 1536-DEA y folio 14412/18.

Ahora bien, de los planos arquitectónicos y los documentos contenidos dentro del expediente, se tienen los siguientes datos:

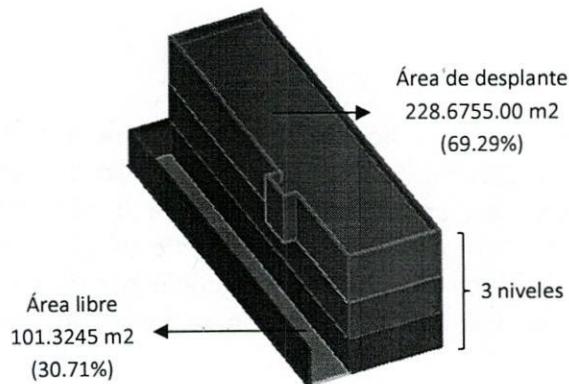
	PDDU	CUZUS	Registro M.C. "B"	Memoria	Planos arquitectónicos
Uso de suelo	Habitacional con Comercio en planta baja				
Superficie de predio	330.00 m2 (100%)				
Área de desplante	231.00 m2 (70%)	231.00 m2 (70%)	222.22 m2 (67.34%)	222.22 m2 (67.34%)	228.6755 m2 (69.29%)
Área libre	99.00 m2 (30%)	99.00 m2 (30%)	107.78 m2 (32.66%)	107.78 m2 (32.66%)	101.3245 m2 (30.71%)
Niveles s.n.b.	3	3	3	3	3
Cajones de estacionamiento	-	-	12	12	12
Número de viviendas	Una cada 50.00m2 de terreno= 7 viviendas	Una cada 50.00m2 de terreno= 7 viviendas	6 viviendas	6 viviendas	6 viviendas
Superficie total de construcción	693.00 m2	693.00 m2	690.34 m2	690.34 m2	690.5715m2



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606



Zonificación establecida dentro del Programa Delegacional
de Desarrollo Urbano



Proyecto arquitectónico (planos arquitectónicos)

De lo anterior se advierte que el proyecto de obra nueva cumple con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

Es de importancia mencionar que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un último reconocimiento de hechos, levantando el acta circunstanciada correspondiente de la que se desprende que se observó un predio delimitado por tapias con publicidad adherida de "PRIME LIVING" para la preventa de seis townhouses, así mismo, cuenta con una lona con la leyenda de "ESTACIONAMIENTO PÚBLICO Y PENSIÓN LAS 24 HRS", con un uso de dicho predio para estacionamiento.

En conclusión, las actividades de construcción (demolición y obra nueva), cuentan con dictámenes técnicos en materia estrictamente de conservación patrimonial números SEDUVI/CGDAU/DPCU/1992/2018 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2897/2018, Licencia de Construcción Especial número MHLE/D/047/2019 para demolición total de una superficie de 742.14 m², y Registro de Manifestación de Construcción número de folio FMH-B/19, para un proyecto de un local comercial en planta baja y 6 departamentos en 3 niveles (Semisótano, P. B. + 2 niveles), con una altura de 9.90 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción cuantificable de 692.37 m², proyecto que se adecúa a la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo; no obstante, actualmente este último se encuentra sin vigencia.



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos individuos arbóreos en buenas condiciones, sin constatar esquilmos que indiquen derribo de arbolado.

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de *allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 09 de noviembre de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de dos a ocho años del predio denunciado, **de las cuales se advierten dos individuos arbóreos en la acera**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente:



Google Maps febrero de 2017



Reconocimiento de hechos de fecha 04 de diciembre de 2019

Es decir, no se observa la afectación de los dos individuos arbóreos localizados en la acera.



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

A efecto de mejor proveer, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan.

Al respecto, mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2019, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales hace mención de que no se ha podado ni derribado ningún árbol, puesto que al interior no se encontraba alguno y al exterior se encuentran dos, los cuales no han sido afectados por las actividades llevadas al interior del predio. --

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis de los planos arquitectónicos, sin que se hayan indicado los árboles existentes; y más aún se advirtió el acceso vehicular en la parte izquierda del inmueble, lugar donde se encuentra uno de los dos individuos arbóreos constatados en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Es importante señalar que en los expedientes formados en la Alcaldía Miguel Hidalgo, se puede evidenciar documentalmente la existencia del arbolado en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 1536-DEA, ingresada por los responsables de la obra para la obtención de la Licencia de Construcción Especial número MHLE/D/047/2019, así como la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 14412/18 ingresada junto con el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B/19.

En este sentido, el artículo 53 inciso C del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que uno de los requisitos para registrar una Manifestación de Construcción es que debe contar con planos del proyecto arquitectónico en los que se incluya el levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes.

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con Dictamen Técnico, autorización para realizar poda y/o derribo de arbolado, para la acera localizada frente al predio de referencia, quien informó que no cuenta con dicho documento.

En conclusión, no se constató el derribo de arbolado derivado de las obras que se realizan en el predio denunciado. No obstante, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción folio FMH-B/19, no contempla su permanencia en los planos del proyecto arquitectónico y aún y cuando ya no se encuentra vigente, constituye un antecedente que hace presumir que se proyecte dentro de los mismos.

En consecuencia, corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo previo a otorgar autorización por el derribo de los mismos, promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

la permanencia y el buen desarrollo de los dos árboles existentes, de conformidad con Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS. -----

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

1. Al predio ubicado en Calle Lago Rasna número 12, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Plana Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención al inmueble requiere dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias con publicidad, en donde en dichos tapias se exhibe letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, número MHLE/D/047/2019, con vigencia del 03 de mayo de 2019 al 03 de noviembre de 2019, cabe mencionar que el predio tiene uso de estacionamiento sin constatar trabajos de construcción, así mismo, al interior no se constataron actividades de obra nueva. -----
3. El predio cuenta con dictámenes técnicos en materia estrictamente de conservación patrimonial números SEDUVI/CGDAU/DPCU/1992/2018 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2897/2018 favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para llevar a cabo actividades de demolición y obra nueva. -----



Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

4. Las actividades de construcción (demolición) ejecutadas en el predio de referencia, cuentan con Licencia de Construcción Especial folio número FMH-181-2018 número MHLE/D/047/2019, emitida por la Alcaldía Miguel Hidalgo para la demolición total del inmueble, en una superficie de 742.14 m². -----
5. El predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número de folio FMH-B/19, para un proyecto de un local comercial en planta baja y 6 departamentos en 3 niveles (Semisótano, P. B. + 2 niveles), con una altura de 9.90 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción cuantificable de 692.37 m²; el cual se encuentra actualmente sin vigencia. -----
6. No se constató el derribo de arbolado derivado de las obras que se realizan en el predio denunciado. No obstante, se presume que el proyecto constructivo no contempla su permanencia ya que en el Registro de Manifestación de Construcción número FMH-B/19 no se advierte la misma en los planos arquitectónicos.-----
7. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, previo a otorgar autorización para el derribo de arbolado, promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los dos árboles existentes, de conformidad con Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVO. ----- 3

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-4325-SOT-1606

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a 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/WRB/BARS

