

Expediente: PAOT-2017-3184-SOT-1293

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 ABR 2018

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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3184-SOT-1293, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de octubre de 2017, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación), conservación patrimonial y ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmosfera) en el predio ubicado en Calle Cerrada de la Paz número 19, Colonia Escandón I Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de Octubre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación), conservación patrimonial y ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmosfera) como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (ampliación).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "A" alta una vivienda a cada 33 m² de terreno) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----



Expediente: PAOT-2017-3184-SOT-1293

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y el inmueble objeto de investigación se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, así como de valor arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

De las documentales que obran en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **62400-151ROJE17**, de fecha de expedición 11 de septiembre de 2017, en el que le certifica que al predio le aplica la zonificación **H/5/30/A**, y se permite una **superficie máxima de construcción de 1,201.865 m², área libre 103.017 m² (30%) y 10 viviendas**. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizan trabajos de construcción de un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 5 niveles, en etapa de acabados, se observó que se conservó la fachada del inmueble preexistente consistente en 2 niveles; sobre la fachada se colocó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RMH-B-112-2016. -----

En razón de lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el predio de referencia 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 y que cuenta con los siguientes oficios: -----

- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1641/2016, de fecha 14 de junio de 2016**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para la demolición parcial de 381.42 m², conservación, adecuación y restauración de espacios interiores. -----
- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1784/2016, de fecha 28 de junio de 2016**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para el proyecto de ampliación para 10 departamentos y un local comercial en el inmueble en cuestión. -----

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble informó que el inmueble objeto de investigación, está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, asimismo, mediante oficio 1469-C/0884 de fecha 11 de julio del 2016, se otorgó el visto bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo el rescate y adecuación de la fachada. -----

Por otro lado, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal, proporcionó las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-112-2016 número RMH-B-112-2016, vigente al 26 de septiembre de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 62400-151ROJE17, de fecha de expedición 11 de septiembre de 2017. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 805/2015, de fecha de expedición 13 de octubre de 2015. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----



Expediente: PAOT-2017-3184-SOT-1293

- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
- Planos del Proyecto Arquitectónico. -----

La anterior información fue corroborada por la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, quien informó que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-112-2016 número RMH-B-112-2016, consiste en la edificación de **10 viviendas en 5 niveles, en una superficie sobre nivel de banquetta de 1,013.50 m² y área libre de 103 m² (30%)**, al amparo del Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62400-151ROJE17, de fecha de expedición 11 de septiembre de 2017. -----

Al respecto, de la revisión de los planos del proyecto arquitectónico (AR-01, AR-02, AR-03 y AR-04) proporcionados por el particular se identificó un área libre que equivale al 26% (91.239 m²) de la superficie del predio, es decir, menor al 30% de área libre requerido por la zonificación y registrada en el formato de la Manifestación de Construcción; adicionalmente, la superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta (1023.45 m²), presenta una diferencia de 10 m² respecto a la superficie registrada en el formato de la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-112-2016 número RMH-B-112-2016. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar prevención al particular, a fin de que se ajuste o modifique el proyecto ejecutivo a fin de que se cumpla con el 30% de área libre requerido por la zonificación aplicable; en caso de que el particular no realice las adecuaciones requeridas solicitar a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realice las acciones legales procedentes en contra del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-112-2016 número RMH-B-112-2016. -----

Por lo anterior, toda vez que se infiere de lo antes señalado que el proyecto ejecutado no cumple con el 30% del área libre requerido por la zonificación aplicable, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie máxima de construcción y porcentaje de área libre), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de materia de construcción (ampliación), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

2. En materia ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmosfera)

En cuanto a la materia ambiental (ruido), durante los reconocimientos de hechos se percibieron emisiones de ruido de baja intensidad, las cuales no son susceptibles para su medición conforme a lo que establece la NADF-005-AMBT-2013; asimismo, durante la diligencia no se percibieron emisiones de partículas derivadas de los trabajos de construcción. -----

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. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Cerrada de la Paz número 19, Colonia Escandón I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "A" alta una vivienda a cada 33 m² de terreno); adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **62400-151ROJE17**, de fecha de expedición 11 de septiembre de 2017, en el que le certifica que al predio le aplica la zonificación **H/5/30/A**, y se permite una **superficie máxima de construcción de 1,201.865 m², área libre 103.017 m² (30%) y 10 viviendas.**-----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató que se realizan trabajos de construcción de un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 5 niveles, en etapa de acabados; se observó que se conservó la fachada del inmueble preexistente consistente en 2 niveles; sobre la fachada se colocó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RMH-B-112-2016.-----
4. El predio objeto de investigación, cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para llevar a cabo la demolición parcial de 381.42 m², conservación, adecuación y restauración de espacios interiores, y el proyecto de ampliación para 10 departamentos y un local comercial en el inmueble en cuestión, así como visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
5. Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-112-2016 número RMH-B-112-2016, para la edificación de un inmueble de **10 viviendas en 5 niveles, en una superficie sobre nivel de banquetta de 1,013.50 m² y área libre de 103 m² (30%).**-----
6. En los planos del proyecto Arquitectónico se identificó que el área libre corresponde a un 26% y la superficie máxima de construcción de nivel de banquetta es de 1023.45 m², dichas superficies tiene una diferencia de 10 m² a la registrada en la Manifestación de Construcción y no cumple con el 30 % de área libre que establece la zonificación de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar prevención al particular, a fin de que se ajuste o modifique el proyecto ejecutivo a fin de que se cumpla con el 30% de área libre requerido por la zonificación aplicable; en caso de que el particular no realice las adecuaciones requeridas solicitar a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la



Expediente: PAOT-2017-3184-SOT-1293

Delegación Miguel Hidalgo, realice las acciones legales procedentes en contra del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-112-2016 número RMH-B-112-2016.-----

8. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie máxima de construcción y porcentaje de área libre), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
9. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
10. Durante los reconocimientos de hechos se percibieron emisiones de ruido de baja intensidad, las cuales no son susceptibles para su medición conforme a lo que establece la NADF-005-AMBT-2013, y no se percibieron emisiones de partículas derivadas de los trabajos de construcción.-----

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: -----

----- RESUELVE -----

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, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones y a la Dirección Ejecutiva Jurídica, ambas de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIG/WPB/IHG

