



**Expediente: PAOT-2015-1530-SOT-577
y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658
y PAOT-2015-2133-SOT-828**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 MAY 2016

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-2015-1530-SOT-577 y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658 y PAOT-2015-2133-SOT-828, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 22 de mayo, 16 de junio y 24 de julio, de 2015, diversas personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (poda y/o derribo de arbolado), en Calle General José Morán, número 102, Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 27 de mayo, 17 de julio y 10 de agosto, todos de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (poda y/o derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012.-----





**Expediente: PAOT-2015-1530-SOT-577
y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658
y PAOT-2015-2133-SOT-828**

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)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al inmueble objeto de denuncia le aplica la zonificación H 3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.0 m² de la superficie total del terreno).-----

Adicionalmente, de la consulta al sistema CIUDADMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de denuncia se localiza en zona patrimonial, por lo que se está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación.-----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un predio delimitado con tapiales, en el que se ejecutaban trabajos de obra. Sin embargo, mediante un reconocimiento de hechos posterior, se identificó un inmueble de 5 niveles de altura, lo que incumple la zonificación referida en el párrafo anterior.-----

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se encuentra la consulta al sistema CIUDADMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la que se desprende que el predio investigado tiene una superficie total de 245 m².-----

Ahora bien, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H3/30), es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (171.5 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción
245 m ²	3	73.5 m ²	171.5 m ²	(171.5)(3)= 514.5 m ²

Respecto a las viviendas que se permiten en el sitio investigado, el Programa Delegacional aplicable prevé que la densidad del sitio corresponde a 1 vivienda cada 100 m² de terreno, tomando en cuenta la





**Expediente: PAOT-2015-1530-SOT-577
y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658
y PAOT-2015-2133-SOT-828**

superficie total del predio investigado (245 m²), se obtiene que en el sitio se pueden construir un máximo de 2 viviendas.-----

En el caso que nos ocupa, de las constancias que obran en el expediente se desprende que el cuerpo constructivo investigado consta de 5 niveles de altura, lo que no se apega a la zonificación permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, viviendas, superficie máxima de construcción, mínima de desplante y área libre), así como por localizarse en área de conservación patrimonial, respecto a contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la intervención del inmueble e imponer las sanciones que a derecho procedan, a efecto de cumplir con el Programa Delegacional en comento.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2504-2015, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra investigada, a fin que aportara elementos que acreditara el proyecto constructivo (demolición y obra nueva), el cual fue notificado mediante cédula en fecha 17 de agosto de 2015, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se haya dado respuesta al requerimiento.-----

No obstante lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, enviar a esta Subprocuraduría documentales que acrediten las actividades de obra investigadas, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se haya obtenido respuesta.-----

Por su parte, la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, aperturó el expediente administrativo número 0981/2015/OB, en el que se instruyó realizar visita de verificación en materia de construcción, encontrándose en substanciación.-----

Aunado a lo anterior, mediante los reconocimientos de hechos de fechas 25 y 28 de abril de 2016, personal adscrito a esta Entidad hizo constar que la Delegación Miguel Hidalgo, impuso sellos de suspensión de actividades a la obra investigada, recayéndole el número de expediente 1049/2015/PC.--

En el caso que nos ocupa, de las constancias que obran en el expediente se obtiene que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa, no fue aportada alguna Licencia de Construcción Especial y/o Manifestación de Construcción, que sirviera para acreditar algún trabajo de obra ejecutado





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1530-SOT-577
y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658
y PAOT-2015-2133-SOT-828**

en el sitio investigado, por lo que la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, realizó visita de verificación en materia de construcción en el sitio investigado, bajo el número de expediente 0981/2015/OB. Asimismo, impuso la suspensión de actividades bajo número el número de expediente 1049/2015/PC.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, substanciar los procedimientos de verificación recaídos en los expedientes número 0981/2015/OB y 1049/2015/PC, así como imponer las sanciones aplicables conforme a derecho.-----

En materia ambiental (derribo de un árbol).-----

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la poda ni derribo de individuos arbóreos localizados en el exterior del predio investigado, no obstante una de las personas denunciantes de la investigación que nos ocupa, aportó elementos que acreditan que en el exterior del predio se localizaba un individuo arbóreo de aproximadamente 10 metros de altura.-----

Sobre el particular, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que para el predio de mérito se advierte la existencia de los siguientes oficios.-----

1. PFPA/39.1/8C.17/01820/15, con el que el Delegado de la Zona Metropolitana del Valle de México, de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, remite al C. Jefe Delegacional en Miguel Hidalgo, para su trámite, seguimiento y conclusión, la denuncia con número de folio 0908110, acerca del derribo que se realizaba en el sitio investigado sin ningún permiso.-----
2. DMH/DGSU/SMA/610/2015, con el que la Subdirección del Medio Ambiente, de la Dirección General de Servicios Urbanos de Miguel Hidalgo, solicita al propietario del inmueble investigado, la entrega de 500 plantas Boj Arrayán, como restitución por el incumplimiento a la regulación ambiental como medida de acción, para la conservación y restauración del equilibrio ecológico.--
3. Vale de entrada de plantas y árboles al vivero de la Delegación Miguel Hidalgo, por el ingreso de 500 plantas Boj Arrayán, a efecto de cumplir con la restitución solicitada mediante oficio DMH/DGSU/SMA/610/2015.-----

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





**Expediente: PAOT-2015-1530-SOT-577
y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658
y PAOT-2015-2133-SOT-828**

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 inmueble ubicado en Calle General José Morán, número 102 Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación H 3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.0 m² de la superficie total del terreno) y se localiza en zona patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, por lo que cualquier intervención requiere de un dictamen técnico emitido por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio investigado, la ejecución de un proyecto constructivo de hasta el momento 5 niveles de altura, lo que no se apega a la zonificación aplicable.-----
3. El inmueble edificado en el sitio objeto de investigación excede por dos niveles lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación y no cuenta con dictamen técnico emitido por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para su intervención.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, viviendas, superficie máxima de construcción, mínima de desplante y área libre), así como por localizarse en área de conservación patrimonial, respecto a contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la intervención del inmueble e imponer las sanciones que a derecho procedan, a efecto de cumplir con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.-----
5. Al momento de la emisión de la presente resolución administrativa, no fue aportada alguna Licencia de Construcción Especial para Demolición y/o Manifestación de Construcción, que sirviera para acreditar algún trabajo de obra ejecutado en el sitio investigado.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1530-SOT-577
y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658
y PAOT-2015-2133-SOT-828**

6. La Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, realizó visita de verificación en materia de construcción en el sitio investigado, bajo el número de expediente 0981/2015/OB e impuso la suspensión de actividades bajo el número de expediente 1049/2015/PC.-----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, substanciar los procedimientos de verificación recaídos en los expedientes número 0981/2015/OB y 1049/2015/PC, así como imponer las sanciones aplicables conforme a derecho.-----
8. La Subdirección del Medio Ambiente, de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, solicitó al responsable la entrega de 500 plantas Boj Arrayán, como restitución por incumplimiento a la regulación ambiental como medida de acción, por el derribo del arbolado en el predio investigado.-----
9. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado Calle General José Morán, número 102, Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, con número de cuenta catastral 028_065_13; por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables.---

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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 102, Piso 5
Col. Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
CDMX
T. 5266 11 11 ext. 1144
www.paoat.cdmx.gob.mx



**Expediente: PAOT-2015-1530-SOT-577
y acumulado PAOT-2015-1757-SOT-658
y PAOT-2015-2133-SOT-828**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Servicios Jurídicos y Gobierno de Miguel Hidalgo, al Instituto de Verificación Administrativa y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, estos últimos de la Ciudad de México.-----

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 por cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/MVS/CRUG

