



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2268-SOT-888

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 JUN 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-2015-2268-SOT-888, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) en Calle General José Morán número 114, Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de agosto de 2016.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, 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), como son la Ley de Desarrollo Urbano para 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.- En materia de construcción (remodelación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 30 de septiembre de 2008, al inmueble objeto de denuncia le





Expediente: PAOT-2015-2268-SOT-888

aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble con aproximadamente 10 metros de frente y 3 niveles de altura, totalmente ejecutado, que por sus características físicas es de reciente construcción, no se constataron trabajos de demolición y/o obra nueva.-----

Así las cosas, esta Subprocuraduría solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-4825-2015 y PAOT-2015-2268-SOT-888, a la entonces Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, así como a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, informar sobre la emisión de permisos, licencias, registros y/o autorizaciones que acrediten actividades constructivas en el predio objeto de denuncia, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa se haya dado respuesta al requerimiento.-----

En este sentido, esta Procuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) en el sitio, por lo que le corresponde substanciar ese procedimiento, resolviendo conforme a derecho.-----

Ahora bien, de la consulta al sistema CiudadMx, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se obtiene que el predio cuenta con una superficie de 394 m².-----

Ahora bien, la superficie de construcción máxima permitida por la zonificación aplicable al predio investigado, (H/3/30/B), es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

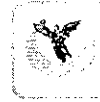
Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (275.8) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas (densidad B: 1 vivienda, cada 100 m ² de terreno)= 3.94
394 m ²	3	118.2 m ²	275.8 m ²	(275.8)(3)= 827.4 m ²	4

Respecto al número de viviendas permitidas en el sitio, conforme a la zonificación en comento, es el resultado de dividir la superficie total del predio, entre la densidad (100 m²).-----

Del resultado de lo anterior, se desprende que en el predio investigado, se permitiría conforme a la zonificación aplicable al lugar la edificación de 4 viviendas, 3 niveles máximo de altura, 827.4 m² de superficie máxima de construcción, desplantadas en 275.8 m² y con un mínimo de área libre de 118.2 m².-----

En el caso que nos ocupa, derivado de que esta Subprocuraduría no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, que acredite las características del cuerpo constructivo de reciente construcción identificado





Expediente: PAOT-2015-2268-SOT-888

por esta Entidad en el predio objeto de denuncia, respecto a número de viviendas, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie de construcción, 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) y en su caso, imponer las sanciones que a derecho procedan, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.-----

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 inmueble ubicado en Calle General José Morán número 114, Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno (H/3/30/B), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 30 de septiembre de 2008.-----
2. El inmueble denunciado no cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite la zonificación referida.-----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de ejecución de obra (demolición y/o obra nueva), no obstante se identificó un inmueble con aproximadamente 10 metros de frente y 3 niveles de altura, totalmente ejecutado, que por sus características físicas es de reciente construcción.-----
4. La obra ejecutada en el inmueble investigado, no cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción, en el que se describan sus características (número de viviendas, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie de construcción).-----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, substanciar el procedimiento de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-3899-2016, resolver conforme a derecho e informar el resultado de su actuación.-----
6. 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





Expediente: PAOT-2015-2268-SOT-888

construcción y área libre) y en su caso, imponer las sanciones que en derecho procedan, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.-----

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, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo y al Instituto de Verificación Administrativa 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/MVS/CRLG