



EXPEDIENTE: PAOT-2019-7-SOT-3

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 JUN 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-7-SOT-3, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de diciembre de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) en el predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de enero de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos 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, IV, V, VII, VIII y IX 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) como son 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 desarrollo urbano (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias con un letrero con datos de la obra, observándose trabajos de obra consistentes en la construcción de muros de concreto armado.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales para acreditar los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado, por lo que mediante escrito presentado en fecha 29 de enero de 2019, una persona quien dijo ser el apoderado legal presentó copia simple de Constancia de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-7-SOT-3

Alineamiento y/o Número Oficial folio 228/2016 de fecha 30 de marzo de 2016; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-70/17 con vigencia del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2020; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15704-151TIED17 de fecha 08 de marzo de 2017; memoria descriptiva de protección de colindancias y memoria descriptiva de análisis y diseño estructural.

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **384.23 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-70/17 con vigencia del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2020, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
384.23	HM/10/30/M	115.26	30	268.96	70	2,689.61	10

Asimismo, de las documentales que integran en el expediente al rubro citado, se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15704-151TIED17 de fecha 08 de marzo de 2017, que señala la zonificación citadas en el párrafo anterior.

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15704-151TIED17 de fecha 08 de marzo de 2017, lo que se apegue a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

2.- En materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias)

a) Obra nueva

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias con un letrero con datos de la obra, observándose trabajos de obra consistentes en la construcción de muros de concreto armado. No se identificó en el momento de la diligencia separación de colindancias dado el avance de la obra pues se encontraba en etapa de cimentación.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales para acreditar los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado, por lo que mediante escrito presentado en fecha 29 de enero de 2019, una persona quien dijo ser el apoderado legal presentó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 228/2016 de fecha 30 de marzo de 2016; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-70/17 con vigencia del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2020; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15704-151TIED17 de fecha 08 de marzo de 2017; memoria descriptiva de protección de colindancias y memoria descriptiva de análisis y diseño estructural. Adicionalmente, manifestó que la separación de colindancias calculada para el proyecto de obra nueva en el predio investigado será de 21 centímetros, valor que se respeta en sitio, avalado por los tres métodos de separación de colindancias comprendidos por el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-7-SOT-3

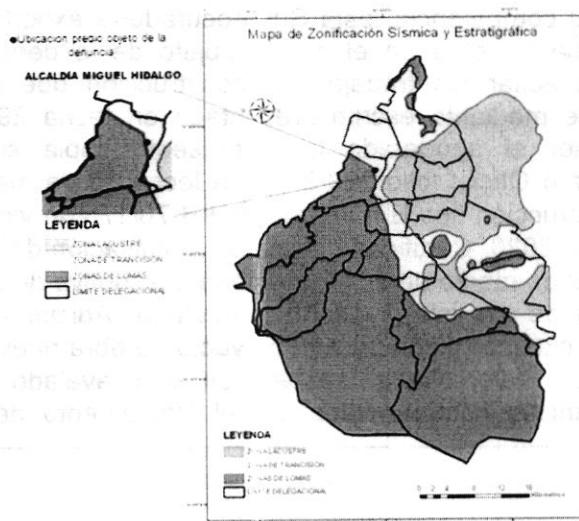
Asimismo, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta para el predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-70/17 con vigencia del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15704-151TIED17 de fecha 08 de marzo de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente:

Elementos	Certificado 15704-151TIED17	RMH-B-70/17
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	384.23 m ²	384.23 m ²
Niveles	10	10
Superficie libre	115.26 m ² (30%)	122.65 m ² (31.92%)
Superficie de desplante	268.96 m ² (70%)	261.58 m ² (68.08%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	2,689.61 m ²	2,553.75 m ²
Número de viviendas		8

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-70/17 con vigencia del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2020, para un proyecto de 8 viviendas de 10 niveles, superficie de terreno de 384.23 m², superficie de desplante de 261.58 m² (68.08%), área libre de 122.65 m² (31.92%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 2,553.75 m², lo que se apegue a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

b) Separación de colindancias

Al respecto, el proyecto de obra nueva en el predio objeto de investigación con base en el estudio de mecánica de suelos y memoria descriptiva arquitectónica, se tiene que la altura total del edificio será de 37.50 metros a partir del nivel medio de banqueta, entrepisos de 3.60 m de altura y una separación de colindancias de 21 centímetros y al encontrarse en zona II (transición), aplica el coeficiente 0.08, y de conformidad con el método simplificado de análisis sísmico establecida en la Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se obtiene lo siguiente:





EXPEDIENTE: PAOT-2019-7-SOT-3

Método simplificado de análisis sísmico		
H Altura de la construcción	Coeficiente aplicable en zona I	Separación de colindancias mínima requerida
37.50 m = 37,500 mm	0.08	3,000 mm = 30.00 cm

Por lo anterior, se desprende que el proyecto de obra nueva en el predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, contara con una separación de colindancia de 21 centímetros conforme al estudio de mecánica de suelos y memoria descriptiva arquitectónica.

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, 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias con letrero con datos de la obra, observándose trabajos de obra consistentes en la construcción de muros de concreto armado. No se identificó en el momento de la diligencia separación de colindancias dado el avance de la obra pues se encontraba en etapa de cimentación.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno).
3. El predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15704-151TIED17 de fecha 08 de marzo de 2017, mismo que se apegó a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y que fue ejercido para el registro de manifestación de construcción correspondiente.
4. Mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, esta Subprocuraduría exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales para acreditar los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado, por lo que mediante escrito presentado en fecha 29 de enero de 2019, una persona quien dijo ser el apoderado legal presentó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 228/2016 de fecha 30 de marzo de 2016; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-70/17 con vigencia del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2020; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15704-151TIED17 de fecha 08 de marzo de 2017; memoria descriptiva de protección de colindancias y memoria descriptiva de análisis y diseño estructural. Adicionalmente, manifestó que la separación de colindancias calculada para el proyecto de obra nueva en el predio investigado será de 21 centímetros, valor que se respeta en sitio, avalado por los tres métodos de separación de colindancias comprendidos por el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-7-SOT-3

5. La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta para el predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-70/17 con vigencia del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2020, para un proyecto de 8 viviendas de 10 niveles, superficie de terreno de 384.23 m², superficie de desplante de 261.58 m² (68.08%), área libre de 122.65 m² (31.92%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 2,553.75 m², lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----
6. El proyecto de obra nueva en el predio investigado cuenta con estudio de mecánica de suelos y memoria descriptiva arquitectónica, en el que se indica una separación de colindancias de 21 centímetros. No obstante el proyecto constructivo contará con una altura de 37.50 metros (10 niveles) y al encontrarse en la zona II (transición) requiere una separación de colindancias de 30.00 centímetros, lo que incumple con la separación mínima conforme a las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que corresponde Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias) en el predio ubicado en calle Gutemberg número 39, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, a efecto de dar cumplimiento al artículo 41 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes. -----

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 y a la Dirección Ejecutiva Jurídica 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. -----

11/2
EL/NMBC/BCP

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5235 0780 ext 13330 y 13321

Página 5 de 5