



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-AO-3-SOT-1

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUL 2019

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, 5 fracciones IV y XII, 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, 83, 84 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-3-SOT-1, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de enero de 2019, el entonces titular de esta Procuraduría emitió el Acuerdo de Inicio de Investigación de Oficio, a través del cual instruyó a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones en materia de construcción y ambiental, derivado de las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle 3er Retorno de Sierra Itambe número 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 05 de febrero 2019.-----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, VII y VIII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII y VIII 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.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que el domicilio correcto del predio investigado es el ubicado en **3er Retorno de Sierra Itambe manzana 6 lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de cuenta catastral 035-540-13.**-----

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 (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos para la ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.-----

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



Expediente: PAOT-2019-AO-3-SOT-1

1.-En materia de Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio ubicado en 3er Retorno de Sierra Itambe manzana 6 lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación Habitacional, 9 metros de altura o 3 niveles máximos de construcción, 55% de área libre, lote tipo 1,000 m²).-----

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que en dicho portal se encuentra publicado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6195-151MAJU19, de fecha 14 de febrero de 2019, el cual certifica que, al predio ubicado en Sierra Itambe, Retorno 3, manzana 6, lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción 9.00 m o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio y lote tipo 1,000.00 m²; que de acuerdo con la superficie del predio (465.00 m²), requiere 255.75 m² de superficie de área libre (equivalente al 55%); y 209.25 m² de superficie de desplante (equivalente al 45%); superficie máxima de construcción.- 627.75 m² y número máximo de viviendas permitidas.- 1 (uno).-----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio colinda en la parte posterior con una barranca, en donde existen dos áreas jardinadas, una de las cuales cuenta con 2 planchas de concreto, una de ellas de reciente construcción, toda vez que una parte se encuentra en etapa de habilitado de varilla.-----

En este sentido, mediante escrito recibido el día 13 de febrero de 2019, quien se ostentó como propietario del predio investigado, realizó diversas manifestaciones y aportó como medios probatorios las siguientes documentales:-----

- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1053/04, en la que se asigna el número oficial 12 al predio investigado.-----
- Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-212-04, para obra nueva en 3 niveles, superficie de desplante de 209 m², superficie total de construcción de 595 m², 5 cajones de estacionamiento y 256 m² (55.05%) de área libre.-----
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 28562, mismo que certifica que la zonificación aplicable al predio es Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1,000 m², altura de 9.00 m o 3 niveles, 55% mínimo de área libre.-----
- Escrito de fecha 06 de septiembre de 2018, a través del cual se da aviso a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, de la realización de obras menores en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para hacer un piso firme de concreto de 57 m².-----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que únicamente cuenta con lo siguiente:-----



- Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-212-2004.-----

De la información anterior, se desprenden los siguientes datos: -----

DOCUMENTO	ÁREA DE DESPLANTE	SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE
RMC folio FMH-B-212-04	209.00 m ² (44.95 %)	256.00 m ² (55.05 %)
Aviso en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la CDMX.	57.00 m ²	---
TOTAL	266 (57.20%)	199 m² (42.80 %)

De la tabla anterior, se puede observar que se incrementó la superficie de desplante de 209 m² (44.95%) a 266 m² (57.20%), por lo que consecuentemente se redujo el área libre permeable requerida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, de 255.75 (55%) a 199 m² (42.80%). -----

Por tal motivo, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, área libre y superficie de desplante). Al respecto, dicho Instituto informó que ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/4045/2018, encontrándose en etapa de sustanciación.-----

En materia de construcción, el artículo 51, fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que se requiere manifestación de construcción tipo A para realizar ampliaciones cuya área no rebase los 120 m² incluyendo la ampliación, no obstante, el artículo 234 del citado Reglamento establece que, las obras de ampliación sólo podrán ser autorizadas si los Programas permiten el uso del suelo, la densidad y/o intensidad de ocupación del suelo. -----

En este sentido, como ya quedó evidenciado en la tabla anterior, se desprende que con la construcción de la plancha de concreto, la superficie de área libre con que contaba originalmente el predio 255.75 (55%) se redujo a 199 m² (42.80%), por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 234 del reglamento de construcciones, pues no se respeta la intensidad de ocupación del suelo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción a efecto de corroborar que los trabajos de construcción se encuentren dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, dicha Dirección General informó que en fecha 29 de enero de 2019, ejecutó visita de verificación en el predio de mérito, encontrándose en etapa de sustanciación. -----



Expediente: PAOT-2019-AO-3-SOT-1

En conclusión, en materia de desarrollo urbano, al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción 9.00 m o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio y lote tipo 1,000.00 m²; que de acuerdo con la superficie del predio (465.00 m²), requiere 255.75 m² de superficie de área libre (equivalente al 55%); y 209.25 m² de superficie de desplante (equivalente al 45%); superficie máxima de construcción.- 627.75 m² y número máximo de viviendas permitidas.- 1 (uno). -----

En materia de construcción, no cuenta con documento que ampare las actividades de construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa número INVEADF/OV/DUYUS/4045/2018, e imponer en su caso, las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación en materia de construcción instaurado para el predio ubicado en Calle 3er Retorno de Sierra Itambe manzana 6 lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

2.- En materia Ambiental (afectación de barranca).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la parte posterior del predio colinda con barranca, la cual se encuentra delimitada con un barandal de metal, sin constatar derribo de arbolado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico folio PAOT-2019-133-DEDPOT-76 de fecha 08 de febrero de 2019, en el que se concluyó que el predio colinda en su costado oriente con el Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Bezares – El Castillo", y que la construcción que se realiza con materiales no permeables, genera una pérdida de infiltración de agua pluvial. -----

En este sentido, el artículo 6° del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, establece los supuestos en los cuales se debe contar con Autorización en Materia de Impacto Ambiental y Riesgo, luego entonces, para el caso en concreto, el inciso A), fracción I, establece que aquellos proyectos de obras o actividades que incidan directamente o colinden, entre otros, con **barrancas**, previo a la ejecución de las obras deben contar con dicha Autorización. -----

En este sentido, mediante escrito recibido el día 13 de febrero de 2019, quien se ostentó como propietario del predio investigado, realizó las siguientes manifestaciones: -----

"(...) 2.- QUE SE TOME EN CUENTA NO SE ESTÁN LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN NI REMODELACIÓN EN LA CASA HABITACIÓN, QUE AFECTEN EL ENTORNO AMBIENTAL DE LA ZONA, NI A LA BARRANCA BEZARES-EL CASTILLO (...)"

"(...) 3.- QUE NO SE REQUIERE DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL CONFORME AL ARTÍCULO 77 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO (...)"



Expediente: PAOT-2019-AO-3-SOT-1

En razón de lo anterior, si bien es cierto que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el predio en la parte posterior colinda con barranca pero no se constató derribo de arbolado o afectación a la misma, también lo es que, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, requiere contar con Autorización en materia de Impacto Ambiental por realizar actividades de construcción en un predio colindante con barranca. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedente en materia de impacto ambiental para la realización de trabajos de construcción en el predio investigado. -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en fecha 25 de marzo de 2019, realizó un acto de inspección en el predio investigado en la cual se constataron presuntas contravenciones a la normatividad ambiental vigente en la Ciudad de México, por lo que continuará con el procedimiento de inspección y vigilancia ambiental y una vez concluido y sustanciado, de ser procedente, impondrá las sanciones a que haya lugar. -----

En conclusión, el predio investigado colinda en su costado oriente con el Área de Valor Ambiental en la categoría de Barranca, con la denominada "Barranca Bezares – El Castillo", y no cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento de inspección y vigilancia ambiental instaurado para el predio ubicado en Calle 3er Retorno de Sierra Itambe manzana 6 lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 3er Retorno de Sierra Itambe manzana 6 lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de cuenta catastral 035-540-13, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción 9.00 m o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio y lote tipo 1,000.00 m². -----



Expediente: PAOT-2019-AO-3-SOT-1

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio colinda en la parte posterior con barranca, existen dos áreas jardinadas, una de las cuales cuenta con 2 planchas de concreto, una de ellas de reciente construcción, toda vez que una parte se encuentra en etapa de habilitado de varilla.-----
3. Con la construcción de la plancha de concreto en la parte posterior del predio, se redujo el área libre permeable de 255.75 (55%) a 199 m² (42.80%). -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa número INVEADF/OV/DUYUS/4045/2018, e imponer en su caso, las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho procedan. -----
5. El predio no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción o documento que ampare los trabajos de construcción ejecutados. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación en materia de construcción instaurado para el predio ubicado en Calle 3er Retorno de Sierra Itambe manzana 6 lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan.-----
7. El predio es colindante, en su parte oriente, con el Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Bezares – El Castillo".-----
8. No cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental que ampare los trabajos de construcción.-----
9. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento de inspección y vigilancia ambiental instaurado para el predio ubicado en Calle 3er Retorno de Sierra Itambe manzana 6 lote 13, Colonia Real de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

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: -----



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-AO-3-SOT-1

----- 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 Alcaldía Miguel Hidalgo, a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPS/PRHE