

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 JUL 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-2017-3146-SOT-1275, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) derivada de los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Monte Casino número 3, Colonia Molino del Rey, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de octubre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 I, III, IV, V, VII, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de protección civil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil, como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento de la Ciudad de México, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5285 0760 ext. 13321

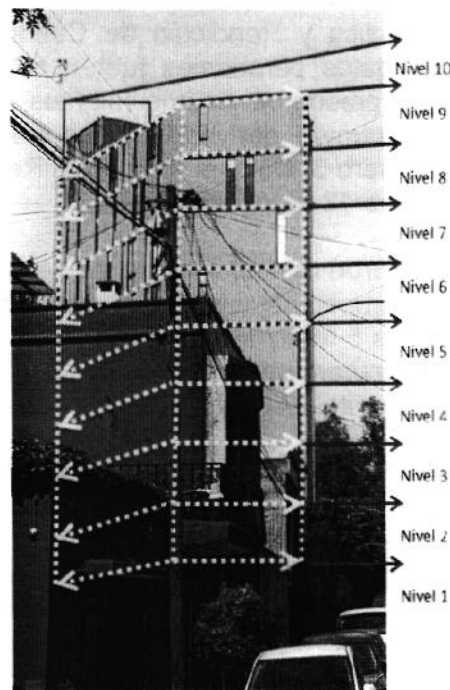
Página 1 de 1

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 la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H2/30/M** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Derivado del reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, constató un inmueble preexistente de 9 niveles, en cuya azotea se observó la ampliación de un nivel a base de estructuras metálicas y muros de tabiques, desplantado en una cuarta parte aproximadamente de dicha azotea, como se observa en la siguiente imagen: -----



Fuente: RH PAOT – 07/02/2018

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2018-328-DEDPOT-209 de fecha 14 de marzo de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----



"(...)

- La zonificación que le aplica es H/2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 425 m².
- De la consulta de las Normas Generales, Particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio, se desprende que no existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- Le aplica la Norma de Ordenación General "Coeficiente de Ocupación del Suelo [COS] y Coeficiente de Utilización del Suelo [CUS]", en la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.7, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.4.
- Cuenta con una superficie de 425 m², por lo que aplicando la Norma General de Ordenación número 11 "cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", **se permite la construcción de 9 viviendas en 2 niveles de altura**, una superficie máxima de construcción de 595 m² y área libre mínima de 127.50 m², de conformidad con lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo".
- El inmueble edificado ubicado en Calle Monte Casino número 3, Colonia Molino del Rey, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 035_099_01, **rebasa en 8 niveles** (de los cuales el último nivel es de reciente construcción) los permitidos por la zonificación (2 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

(...)"

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre) y resuelva conforme a derecho corresponda; mediante oficio INVEADF/DVMAC/3181/2018, de fecha 9 de abril del 2018, la Dirección de Verificación de las Materia del Ámbito Central informó que con fecha 05 de abril de 2018, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/926/2018. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 10 niveles. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 - Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 - Ciudad de México

paot.mx
T. 5255 0780 ext. 13321
Página 3 de 7

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación pre existente de 9 niveles con la ampliación de un décimo nivel, **rebasa en 8 niveles la zonificación** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, y sin Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique 10 niveles.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/926/2018, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

3.- En materia de Construcción (obra nueva) y protección civil.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 9 niveles de altura en cuya azotea se observó la ampliación de un nivel a base de estructuras metálicas y muros de tabiques, desplantado en una cuarta parte aproximadamente de dicha azotea, no se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el comparativo de imágenes del predio objeto de investigación correspondiente del mes de agosto de 2011, así como de octubre de 2017, obtenidas a través del sistema Google Earth y del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las que se evidencia que en el predio se ejecutaron trabajos de ampliación consistentes en 1 nivel (ver imagen 1 y 2). -----



Imagen 1: En agosto de 2011, el inmueble prexistente se conformaba por 9 niveles.

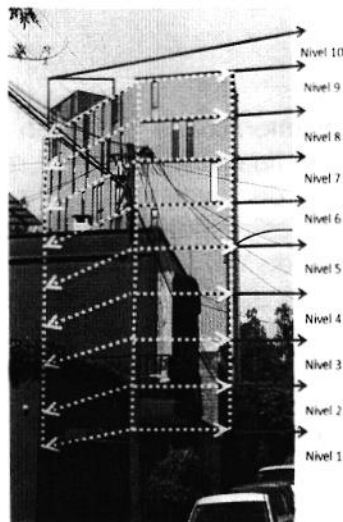


Imagen 2: En octubre de 2017, se constató la ampliación de 1 nivel, por lo que el inmueble actualmente se conforma por 10 niveles.



En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGSJG/DERA/14884/2017, de fecha 16 de noviembre de 2017, informó que no cuenta con registros de Licencias de Construcción Especial ni Manifestación de construcción en ninguna de sus modalidades, para el predio en comento; por lo anterior se desprende que **la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México** ya que no cuenta con Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Miguel Hidalgo. -----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de cautelares y sanciones aplicables, sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como valorar la demolición del nivel número 10 (de reciente construcción) de conformidad con los artículos 67 y 248 fracciones IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10 niveles de los cuales, el número 10 es de reciente construcción, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por otro lado, toda vez que la ampliación del inmueble se ejecutó sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, el artículo 17 fracciones XII y XVIII de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México establece que corresponde a las Delegaciones ejecutar, cumplir y vigilar, en el ámbito de su competencia, la ley en comento, su reglamento y otras disposiciones en materia de protección civil, así como identificar y elaborar los dictámenes técnicos respecto a las condiciones de riesgo de sitios, inmuebles o actividades. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar evaluación en materia de Protección Civil, respecto a la ampliación que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, en relación con los predios colindantes a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes. -----

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 Monte Casino número 3, colonia Molino del Rey, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/2/30** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique la construcción de 10 niveles. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 9 niveles de altura en cuya azotea se observó la ampliación de un nivel a base de estructuras metálicas y muros de tabiques, desplantado en una cuarta parte aproximadamente de dicha azotea, no se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/926/2018, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también valorar la demolición del nivel número 10 en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como valorar la demolición del nivel número 10 de conformidad con los artículos 67 y 248 fracciones IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10 niveles de los cuales, el nivel número 10 es de reciente construcción, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar evaluación en materia de Protección Civil, respecto a la ampliación que se ejecutó en el predio



Expediente: PAOT-2017-3146-SOT-1275

objeto de denuncia, en relación con los predios colindantes a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Ejecutivas de Registros y Autorizaciones y Jurídica y a la Dirección de Protección Civil todas 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. -----



EMIGDIO ROA MÁRQUEZ



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 P-50 5
Cd. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06730 Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0760 ext 13321

Página 7 de 7