Expediente: PAOT-2016-2214-SOT-885

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 09 NOV 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-2016-2214-SOT-885, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:--------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de agosto de 2016, 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 materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva, falta de letrero de obra, modificación de la banqueta y ocupación de la vía pública), en materia de protección civil (medidas de seguridad) y en materia ambiental (derribo de árboles) derivado de los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 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 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), de construcción (obra nueva, falta de letrero de obra, modificación de la banqueta y ocupación de la vía pública), de protección civil (medidas de seguridad) y ambiental (derribo de árboles), la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente. ----------

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 reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, la construcción reciente de un edificio de 7 niveles de altura y un semisótano. En el exterior del predio se exhibían datos de un Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-021-2015. Las actividades de construcción habían concluido. ----------

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **566.24 m^2** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-021-2015 con vigencia del 26 de febrero de 2015 al 26 de febrero de 2018 y de la consulta

realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 metros cuadrados de la superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie m²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m²	%	m²	%				
566.24	H 3/30/M	169.87	30	396.36	70	1,189.10	2.1	3	11

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para el predio motivo de denuncia folio 40048-61CAMA14 de fecha 16 de julio de 2014; en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 23, con fecha de inscripción del 23 de julio de 2014, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional integrado de la siguiente manera: ----------

Superficie m²	Uso	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción sobre nivel de banqueta m²	CUS	niveles	Viviendas
		m²	%	m²	%				
566.24	Habitacional	356.24	62.91	210.00	37.09	1,185.50	2.0	7	11

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57098-151SAJA14 de fecha 15 de agosto de 2014, en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación. ----------

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica en la Colonia Reforma social de la Delegación Miguel Hidalgo donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. ----------

Asimismo, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/2852/2014, en el predio motivo de denuncia, respecto de cumplir con la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente. ----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57098-151SAJA14 de fecha 15 de agosto de 2014, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 11 viviendas en 7 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,185.50 m^2, superficie de desplante de 210.00 m^2 (37.09%) y área libre de construcción de 356.24 m^2 (62.91%). ----------

Por último, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2852/2014 iniciado en el predio motivo de denuncia. ----------

2.- En materia de construcción

A. Obra nueva y falta de letrero de obra

Durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, la construcción reciente de un edificio de 7 niveles de altura y un semisótano. En el exterior del predio se exhibían datos de un Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-021-2015. Las actividades de construcción habían concluido. ----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-021-2015, de fecha 26 de febrero de 2015 y vigente al 26 de febrero de 2018, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57098-151SAJA14 de fecha 15 de agosto de 2014, de los cuales se desprende lo siguiente: ----------

Elementos	Certificado 57098-151SAJA14	RMC RMH-B-021-2015
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	566.24 m^2	566.24 m^2
Viviendas	11	11
Niveles	7	7
Superficie libre	356.24 m^2 (62.91%)	359.00 m^2 (63.40%)
Superficie de desplante	210.00 m^2 (37.09%)	207.24 m^2 (36.60%)
Superficie total de construcción		2,014.76 m^2
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,185.50 m^2	1,179.71 m^2
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		835.05 m^2
Sótano		1
Cajones de estacionamiento		30

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-021-2015, de fecha 26 de febrero de 2015 y vigente al 26 de febrero de 2018, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 11 viviendas en 7 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,185.50 m^2, y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57098-151SAJA14 lo que se apega al polígono de actuación autorizado. ----------

Por último, al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-021-2015 coincida con lo ejecutado.----------

B. Modificación de banqueta y ocupación de vía pública

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, la construcción reciente de un

edificio de 7 niveles de altura. En el exterior del predio se exhibían datos de un Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-021-2015. Asimismo, se observó la construcción reciente del firme de la banqueta al frente del predio, no se constató la ocupación de la vía pública con actividades de construcción. ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-2214-2016 se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo remitir la autorización para modificación de banqueta, sin que dicha Dirección Ejecutiva remitiera la autorización solicitada. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que durante el reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, se constató la construcción reciente del firme de la banqueta al frente del predio, así como que no se constató la ocupación de la vía pública con actividades de construcción. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo no remitió la autorización para modificación de banqueta. ----------

3.- En materia de protección civil (medidas de seguridad)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, la construcción reciente de un edificio de 7 niveles de altura, repellado, con cancelería y cristalería, no se observaron tapiales colocados hacia las colindancias vecinas como medidas de seguridad, asimismo, no se observaron trabajadores en el lugar. ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-7857-2016 se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de construcción (medidas de seguridad) conforme al artículo 195 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México que establece que durante la ejecución de cualquier edificación se tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros y respecto a contar con autorización para la modificación de la banqueta. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que durante el reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, los trabajos de construcción de una obra nueva habían concluido, no obstante, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por cuanto hace a las medidas de seguridad conforme al artículo 195 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la citada Dirección Ejecutiva substanciar el procedimiento solicitado. ----------

4.- En materia ambiental (derribo de árboles)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, un predio delimitado con muro y portón y al interior la construcción reciente de un edificio de 7 niveles de altura y 2 individuos arbóreos en pie, asimismo, en el exterior y frente al predio no existe ningún individuo arbóreo ni tocón o elemento que de indicios del derribo de árboles en el lugar. ----------

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo cuenta con la Autorización folio DMH/DGSU/DMU/SMA/370/2015 de fecha 30 de abril de 2015, para el trasplante de un árbol (nogal) al parque República de Perú en sustitución de un fresno seco. -------

En virtud de lo anterior, se desprende que durante el reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Entidad se constataron 2 individuos arbóreos en pie al interior del predio ubicado en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, asimismo, cuenta con Autorización folio DMH/DGSU/DMU/SMA/370/2015 para el trasplante de un árbol (nogal) al parque Republica de Perú en sustitución de un fresno seco. ----------

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. Durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, la construcción reciente de un edificio de 7 niveles de altura y un semisótano. En el exterior del predio se exhibían datos de un Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-021-2015. Las actividades de construcción habían concluido. ----------

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 metros cuadrados de la superficie de terreno). ----------

3. El predio investigado es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, en este sentido cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57098-151SAJA14 de fecha 15 de agosto de 2014, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 11 viviendas en 7 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,185.50 m^2, superficie de desplante de 210.00 m^2 (37.09%) y área libre de construcción de 356.24 m^2 (62.91%). ----------

4. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2852/2014 iniciado en el predio motivo de denuncia. ----------

5. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-021-2015, de fecha 26 de febrero de 2015 y vigente al 26 de febrero de 2018, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 11 viviendas en 7 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,185.50 m^2, y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57098-151SAJA14 lo que se apega al polígono de actuación autorizado. ----------

6. Al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-021-2015 coincida con lo ejecutado.---

7. Durante el reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social; Delegación Miguel Hidalgo, se constató la construcción reciente del firme de la banqueta al frente del predio, así como que no se constató la ocupación de la vía pública con actividades de construcción. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo no remitió la autorización para modificación de banqueta. ----------

8. Durante el reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Tecamachalco número 109, Colonia Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, los trabajos de construcción de una obra nueva habían concluido, así como la construcción de la banqueta en el lugar, no obstante, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por cuanto hace a las medidas de seguridad conforme al artículo 195 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la citada Dirección Ejecutiva substanciar el procedimiento solicitado, y respecto a contar con autorización para la modificación de la banqueta. ----------

9. En el predio motivo de denuncia se constataron 2 individuos arbóreos en pie al interior, asimismo, cuenta con Autorización folio DMH/DGSU/DMU/SMA/370/2015 para el trasplante de un árbol (nogal) al parque Republica de Perú en sustitución de un fresno seco. ----------

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, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones y a la Dirección Ejecutiva Jurídica, ambas de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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.----------

JEL/VMBG/SRM