

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 AGO 2018

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 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-2017-4055-SOT-1686, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de diciembre 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), por los trabajos que se realizan en calle Bosques de Jacarandas número 307, colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de diciembre de 2018. -----

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, IV Bis, 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, y 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) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Fraccionamiento Bosques de las Lomas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura, 20% mínimo de área libre, conforme al Programa Parcial

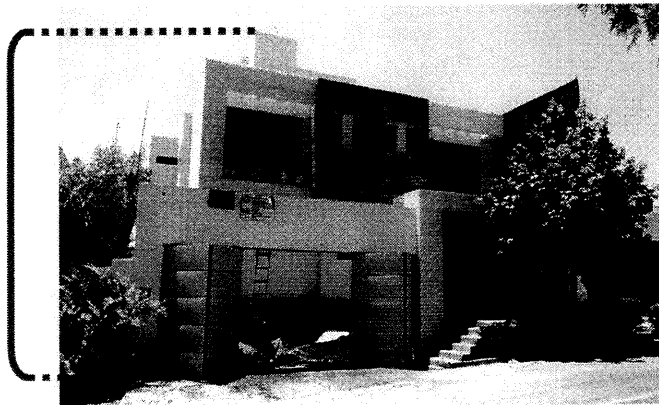


Expediente: PAOT-2017-4055-SOT-1686

de Desarrollo Urbano para el Fraccionamiento Bosques de las Lomas. Asimismo, dicho Programa señala que todas las construcciones deberán respetar las restricciones de 5.00 metros al frente, 3.00 metros en 2/3 de longitud de laterales y 3.00 metros de fondo, y en su caso la violación de esas restricciones causará la demolición a cargo del propietario. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en un cuerpo constructivo de 2 niveles, un semisótano, así como cubos de escaleras y de tinaco, sin observar restricciones laterales; asimismo, se procedió a realizar una medición de altura con el distanciometro de la marca Leica, modelo Disto 5910, obteniendo como resultado 10.60 metros (ver imagen). -----

Imagen 1: se observa la construcción en etapa de acabados con **10.60 metros de altura**



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 08 de junio de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-197-DEDPOT-133, de fecha 11 de abril 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 concluye lo siguiente: ---

“(...)

- *La zonificación que le aplica es Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura, 20% mínimo de área libre, una vivienda por cada lote reconocido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Bosques de las Lomas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 1993.*
- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI-CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 450 m².*
- **Considerando altura de entrepisos de 2.30 metros (7 metros altura máxima): se permite la construcción de 1 vivienda, en 3 niveles de altura, superficie máxima de construcción de 1080 m². *Considerando altura de entrepiso de 3.00 metros (7 metros altura máxima): se permite la*



construcción de 1 vivienda, en 2 niveles de altura, superficie máxima de construcción de 720 m2. En 360.0 m2 de superficie mínima de desplante y 90.0 m2 mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Bosques de las Lomas.

- *La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en calle Bosques de Jacarandas número 307, colonia Bosques de las Lomas, delegación Miguel Hidalgo, rebasa 3.60 metros la altura con respecto a lo permitido por la zonificación (7 metros máximos de altura), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Bosques de las Lomas (...).* -----

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 tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la altura de 10.60 metros. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 19 de diciembre de 2017, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3742/2017, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección de Calificación de ese Instituto para su legal calificación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 10.60 metros de altura, incumple la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura, 20% mínimo de área libre, y no cuenta con restricciones laterales, ni Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 10.60 metros de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3742/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de 3.60 metros excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en un cuerpo constructivo de 2 niveles, un semisótano, así como cubos de escaleras y de tinaco, con letrero con los datos del Registro de



Expediente: PAOT-2017-4055-SOT-1686

Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017. -----

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/5768/2018, informó que cuenta con Registro de Manifestación e Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017. -----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de expediente en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, de la que se desprende la existencia de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 31280-151ROUR16, expedido el 17 de mayo de 2016, el cual certifica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura, 20% mínimo de área libre, para la construcción de 1 vivienda con altura de 7.00 metros, en una superficie máxima de construcción de 720 m². -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017, para la construcción de 1 vivienda en 2 niveles, con una superficie de desplante de 291.19 m² (64.17%), una superficie de área libre de 158.81 m² (35.29%) y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 467.40 m² en un predio con superficie de 450 m². -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 516/2016, de fecha 01 de julio de 2016. -----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-3781-2018, de fecha 25 de abril de 2018, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los 3.60 metros de altura excedentes; **sin respuesta**. -----

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017, toda vez que se construyeron 3.60 metros de altura adicionales e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que; corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como ordenar la demolición de los 3.60 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



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 4 de 7

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10.60 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Fraccionamiento Bosques de las Lomas. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Ing. Ángel P. Adolfo García Mena, con número de registro DRO-1701, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017, para la edificación de 1 vivienda en 10.60 metros de altura, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número de registro DRO-1701, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número de registro DRO-1701, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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, 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 Bosques de Jacarandas número 307, colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Fraccionamiento Bosques de las Lomas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros



Expediente: PAOT-2017-4055-SOT-1686

de altura, 20% mínimo de área libre, con restricciones de 5.00 metros al frente, 3.00 metros en 2/3 de longitud de laterales y 3.00 metros de fondo. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción certifique como permitida la altura de 10.60 metros. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en un cuerpo constructivo de 2 niveles, un semisótano, así como cubos de escaleras y de tinaco, con letrero con los datos de la obra, sin observar restricciones laterales; asimismo, se procedió a realizar una medición de altura con el distanciometro de la marca Leica, modelo Disto 5910, obteniendo como resultado 10.60 metros. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3742/2017, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de 3.60 metros excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La construcción investigada no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como ordenar la demolición de los 3.60 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10.60 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Fraccionamiento Bosques de las Lomas. Así también, en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa circunscripción territorial, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-126-17, de fecha 14 de julio de 2017, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra



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. 5265 0760, ext. 13321
Página 6 de 7

Expediente: PAOT-2017-4055-SOT-1686

del Director Responsable de Obra número DRO-1701, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

7. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio del inmueble ubicado en calle Bosques de Jacarandas número 307, colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 035_448_17, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso. -----

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 Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Ejecutivas Jurídica y de Registros y Autorizaciones ambas de la Delegación Miguel Hidalgo, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIG/ISP/EBP

