

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **10 SEP 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-2017-4086-SOT-1701, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 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), construcción (remodelación) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en calle Monte Pichicha número 24, colonia Real de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de enero 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), construcción (remodelación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, así como Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, 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 1 vivienda por cada 1000 m², 9 metros de altura o 3 niveles, 55% de área libre; conforme



Expediente: PAOT-2017-4086-SOT-1701

al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en el último nivel se observaron trabajos de ampliación y remodelación; se realizó medición con el distanciómetro de la marca Leica modelo Disto 5910, obteniendo que el predio tiene una altura de 10 metros. (Ver siguiente imagen).-----



Imagen 1: se observa la construcción con 10 metros de altura

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 19 de febrero de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-398-DEDPOT-242, de fecha 4 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 HU/3/55 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles máximos de construcción y/o 9.00 m., 55% mínimo de área libre.
- De la consulta de las Normas Particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de altura y niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonias “Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas.
- Cuenta con una superficie de 474 m², por lo que aplicando la Norma de Ordenación Particular “Habitación Unifamiliar” **se permite la construcción de 1 vivienda en 3 niveles o 9 metros de altura**, en una superficie máxima de construcción de 639.90 m² y área libre de 260.70 m².
- La obra ejecutada (ampliación) ubicada en Calle Monte Pichicha número 24, colonia Lomas de Reforma, Delegación Miguel Hidalgo con cuenta catastral 035_350_18, **rebasa en 1 metro, la**



altura permitida por la zonificación (9 metros), toda vez que de la medición realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se obtuvo a partir del nivel medio de banquetta hasta el punto más elevado del tercer nivel una altura de 10 metros, por lo que no cumple con lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonias "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas (...)". -----

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 la construcción de 10 metros de altura. -----

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 27 de abril de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1205/2018, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección de Calificación de ese Instituto. -----

Es de señalar, que en fecha 24 de agosto de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el último reconocimiento de hechos, diligencia en la que se constataron trabajos de construcción en el inmueble de 3 niveles, con aplanados en los muros; se observaron 2 fojas simples pegadas en el acceso del predio, de la resolución administrativa del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1205/2017, en la que se resuelve poner fin al procedimiento por imposibilidad de continuarlo. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 10 metros de altura, incumple la zonificación aplicable Habitacional 1 vivienda por cada 1000 m², 9 metros de altura o 3 niveles, 55% de área libre y no cuenta con 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 metros de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como 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, sanciones procedentes y considerar la demolición del metro excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, constatando la ampliación y remodelación del último nivel, se realizó



Expediente: PAOT-2017-4086-SOT-1701

medición con el distanciómetro de la marca Leica modelo Disto 5910, obteniendo que el predio tiene una altura de 10 metros, sin observar letrero con los datos de la obra, con sellos de suspensión por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 1969/2017/OB. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar una consulta de expediente, misma que se realizó en fecha 01 de febrero de 2018, de la que se desprende que el predio denunciado cuenta con: --

- Aviso conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México de fecha 24 de octubre de 2017, para trabajos de cambio y reposición de aplanados en muros, en losas, aplanados en fachadas, cambio de pisos interiores y exteriores, impermeabilización de alberca, pintura de muros, losas, cambio de instalación hidráulica, sanitaria y cocina, cambio de instalación eléctrica en toda la casa, cambio de puertas y ventanas de herrería y aluminio, colocar cisterna, reparación de escalera principal, impermeabilización de losa de azotea, colocación de tinacos y de pretil. -----
- Oficio DGSJG/DERA/SL/3307/2017, de fecha 4 de diciembre de 2017, mediante el cual la Subdirección de Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, solicitó a la Subdirección de Verificación y Calificación de Infracciones, emitir orden de visita de verificación urgente, toda vez que de una inspección realizada en fecha 24 de noviembre de 2017, se observaron trabajos de demolición, ampliación y restructuración, los cuales no se apegan a lo preceptuado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Asimismo, mediante el oficio DGSJG/DERA/7463/2018, de fecha 13 de junio de 2018, informó que no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción o algún trámite para el predio denunciado. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión y el estado que guarda dicho procedimiento; mediante oficio DMH/DEJ/JAOC/9387/2017, de fecha 30 de enero de 2018, informó que en fecha 10 de noviembre de 2017, se ejecutó la visita de verificación del expediente 1969/2017/OB, en el predio denunciado el cual contaba con 2 niveles preexistentes, por lo que en fecha 15 de diciembre de 2017, se ordenó imponer como medida de seguridad la suspensión de actividades, por no exhibir documento alguno que acredite los trabajos ejecutados. -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a esa Dirección Ejecutiva imponer las sanciones procedentes en el procedimiento administrativo número 1969/2017/OB, así como valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría y la demolición de 1 metro de altura excedente; mediante oficio DMH/DEJ-SLBC-104/2018, de fecha 25 de abril de 2018, informó que el procedimiento administrativo 1969/2017/OB, se encuentra substanciándose, por lo que se tomará en cuenta la información remitida al momento de emitir la resolución correspondiente. -----

Es de señalar, que en fecha 24 de agosto de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el último reconocimiento de hechos, diligencia en la que se constataron trabajos de construcción en el



inmueble de 3 niveles, con aplanados en los muros; se observó copia simple pegada en el acceso del predio del oficio DMH-DEJ-SLBC-0560/2018, signado por el Director Ejecutivo Jurídico de la Delegación Miguel Hidalgo en el que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión del procedimiento 1969/2017/OB. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, 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 de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. En materia ambiental (ruido)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de investigación, no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio objeto de denuncia. -----

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 Monte Pichicha número 24, colonia Real de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional 1 vivienda por cada 1000 m2, 9 metros de altura o 3 niveles, 55% de área libre. -----



No cuenta con 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 la construcción de 10 metros de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en el último nivel se observaron trabajos de ampliación y remodelación; se realizó una medición obteniendo que el predio tiene una altura de 10 metros, sin observar letrero con los datos de la obra, con sellos de suspensión por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 1969/2017/OB. En el último reconocimiento de hechos, se observaron copias simple pegadas en el acceso del predio, del oficio DMH-DEJ-SLBC-0560/2018, en el que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión del procedimiento mencionado y de 2 fojas de la resolución administrativa del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1205/2017, en la que se resuelve poner fin al procedimiento por imposibilidad de continuarlo. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría; e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 1 metro de altura excedente 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 no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 1 metro de altura excedente 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 Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 10 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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



Expediente: PAOT-2017-4086-SOT-1701

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Ejecutivas Jurídica y de Registro y Autorizaciones ambas 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.-----



REMG/JCP/EBP

