

Expediente: PAOT-2017-2473-SOT-1010

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 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-2017-2473-SOT-1010, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (emisiones de ruido y vibraciones) en el predio ubicado en Calle Edgar Allan Poe número 222, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de agosto de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, V, 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 construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (emisiones de ruido y vibraciones) como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²).-----

Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción por diversas zonas, la cual establece que las construcciones de obra nueva con zonificación Habitacional (H), al ubicarse en la zona comprendida entre Av. Ejército Nacional, Arquímedes, Av. Moliere y Av. Campos Elíseos, deberá



Expediente: PAOT-2017-2473-SOT-1010

respetar una restricción mínima de 3.00 m al frente, superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada y contara como área libre. Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación y la cual establece que las edificaciones con uso habitacional, donde se permiten 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4 metros a partir del paramento de la fachada principal. -----

Por otro lado, el predio investigado se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

De las documentales que obra en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **34991-151LOMA16**, de fecha de expedición 30 de mayo de 2016, en el que le certifica que al predio le aplica la zonificación **H/4/30/150**, y se permite una **superficie máxima de construcción de 1,276.80 m², área libre 136.80 m² (30%) y 8 viviendas**, aunado a que certifica que al predio le aplican las Normas de Ordenación referida en los párrafos anteriores. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizan trabajos de construcción de un inmueble 4 niveles, en etapa de acabados, no cuenta con restricción de construcción al frente del predio toda vez que se observa el desplante de muros para una caseta de vigilancia, el 4° nivel se encuentra remetido, no se observó protección a colindancias ni ventanas hacia las colindancias; se colocó sobre los tapiales un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" FMH/B/059/2016, vigencia del 22 de mayo de 2016 al 25 de mayo de 2019. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin que a la fecha del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Por otra parte, se 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), en el predio objeto de denuncia; dicha Dirección Ejecutiva informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición folio FMH-191-15, registro número MHLE/D/017/16, de fecha 14 de diciembre de 2015. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-059-16, de fecha de ingresó 01 de junio de 2016. -----

Asimismo, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones antes referida, en fecha 12 de octubre de 2017, permitió a personal adscrito a esta Subprocuraduría la consulta del expediente formado para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-059-16, y proporcionó copia de lo siguiente: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 049/2015, de fecha de expedición 17 de febrero de 2015. -----



Expediente: PAOT-2017-2473-SOT-1010

- Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34991-151LOMA16, de fecha de expedición 30 de mayo de 2016. -----
- Dictamen Técnico en área de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Memoria Descriptiva del proyecto Arquitectónico y Planos del Proyecto Arquitectónico. -----

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México informó que el predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y que cuenta con los siguientes oficios: -----

- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1560/2015, de fecha 03 de julio de 2015**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para la demolición total de 456.00 m² en dos niveles. -----
- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1776/2015, de fecha 24 de julio de 2015**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para **8 departamentos en 4 niveles (sótano+ semisótano+ P.B.+ 3 niveles) con una superficie total de construcción de 1,237.72 m², con una altura de 11.46 metros sobre nivel medio de banquetta.** -----

En conclusión, los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-059-2016 registro número RMH-B-059-16, para la edificación de un inmueble de **8 viviendas en 4 niveles**, superficie del predio **448.49 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **1,243.18 m²**, **superficie bajo nivel de banquetta 810.00 m²** y superficie de área libre de **134.56 m² (30%)**. Así mismo, de la revisión de los planos y memoria descriptiva se observa que el proyecto se apega a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, por cuanto hace al número de niveles, remetimiento del cuarto nivel y porcentaje de área libre. -----

Sin embargo, se identificó que en la superficie en donde se localiza la restricción de 3.00 m al frente se construyó una caseta, que de acuerdo a las restricciones de construcción que le establece el Programa Parcial referido en su Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción por diversas zonas, establece las restricciones al frente será utilizada exclusivamente como área jardinada y además **no se permitirá construcción alguna**, ni la instalación de pérgolas, trabes y domos; tampoco se permite destinar el área a estacionamiento, únicamente podrá dejarse el paso para vehículos hacia el interior del predio. -----

Por lo anterior, Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción por diversas zonas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, previó al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-059-2016, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



En materia de protección a colindancias, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito no se constató la colocación de protección a colindancias hacia los predios contiguos ni la construcción de ventanas hacia las colindancias. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicha Dirección Ejecutiva informó el 19 de abril de 2017 ejecutó vista de verificación con número de expediente 519/2017/OB, de la cual se desprende que existió una oposición por lo que en términos del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México en su artículo 225 fracción III inciso (g), se emitió resolución Administrativa de fecha 6 de junio de 2017, donde se sanciona por la cantidad de \$15,098.300 (quince mil noventa y ocho pesos), y se ordena nueva visita de verificación. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

2. En materia ambiental (emisiones de ruido y vibraciones)

Durante los reconocimientos de hechos se percibieron emisiones de ruido intermitentes derivado de las actividades de construcción, entre ellas el golpeteo del martillo y la utilización de equipo como esmeril o cortadora de azulejo. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, concluyendo que las actividades de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora de **59.61dB(A)**, que no excede los 63 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -----

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 Edgar Allan Poe número 222, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²); le aplican las Normas de Ordenación Particular para restricciones a la construcción por diversas zonas y Alturas de Edificación, que establecen que se deberá respetar una restricción mínima de 3.00 metros al frente del predio, superficie que será destinada como área jardinada y el cuarto nivel deberá estar remetido 4.00 metros. Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo

Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **34991-151LOMA16**, de fecha de expedición 30 de mayo de 2016, en el que le certifica que al predio le aplica la zonificación **H/4/30/150**, y se permite una **superficie máxima de construcción de 1,276.80 m², área libre 136.80 m² (30%) y 8 viviendas.**-----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble de **4 niveles**, en etapa de acabados, no se observó protección a colindancias ni ventanas en hacia las colindancias; exhibiendo Manifestación de Construcción Tipo "B" número FMH/B/059/2016; durante las diligencias se percibieron emisiones de ruido intermitentes derivadas de las actividades de construcción.-----
4. El predio objeto de investigación, cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la **demolición total del inmueble con una superficie de 456.00 m²** en dos niveles, y para el proyecto de obra nueva para **8 viviendas en 4 niveles (sótano + semisótano+ P.B.+ 3 niveles) con una superficie total de construcción de 1,237.72 m², con una altura de 11.46 metros sobre nivel medio de banquetta.**-----
5. Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-059-16 registro número RMH-B-059-16, para la edificación de un inmueble de **8 viviendas en 4 niveles**, superficie del predio **448.49 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **1,243.18 m²**, **superficie bajo nivel de banquetta 810.00 m²** y superficie de área libre de **134.56 m² (30.35%)**; dicho proyecto hasta el momento se adecua a la zonificación que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo por cuanto hace al número de niveles, remetimiento en el cuarto nivel y porcentaje de área libre.-----
6. No cumple con las restricciones de construcciones al frente del predio, toda vez que se ha edificado una caseta de vigilancia.-----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción por diversas zonas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.-----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, previó al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-059-2016, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
9. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----



Expediente: PAOT-2017-2473-SOT-1010

10. Los trabajos de construcción no exceden los niveles máximos permitidos para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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: -----

----- 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, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones y a la Dirección Ejecutiva Jurídica 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. -----

