CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2016-3234-SOT-1300

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 14 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 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-2016-3234-SOT-1300 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución que "( ) *en el predio ubicado en la Carretera México-Toluca No. 2750, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo ( ) se pretende llevar a cabo un nuevo proyecto (desarrollo habitacional de una torre de 10 niveles que albergará aproximadamente 20 departamentos) ( ) se está violando el Programa Parcial de Bezares vigente* ( )" ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2016, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, mismo que se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico el día 07 de diciembre de 2016 ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de diciembre de 2016: se observó un predio delimitado con tapiales de madera, en la fachada tiene letrero que refiere los datos de Licencia de Construcción Especial número FMTL-151-2015 con vigencia del 30 de octubre de 2015 al 30 de abril de 2016, con ubicación Prolongación Paseo de la Reforma número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, asimismo al interior observó una pendiente hacia el norte, se constataron residuos sólidos de manejo especial (cascajo) producto de demolición y restos de muros colindantes de lado poniente, no se observaron trabajadores al interior ni actividades de construcción ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 09 de enero de 2017: al interior del predio no se observó algún tipo de preparación del terreno, pero si residuos de manejo especial y plantas herbáceas. El predio no se encontró nivelado y al fondo del mismo se apreciaron restos de lo que fue un muro, asimismo el predio colinda con una depresión natural (barranca) en donde se observó abundante vegetación, no se observaron trabajos de construcción, ni la presencia de personal ni equipo maquinaria de construcción en el mismo. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de marzo de 2017: se constató que el inmueble cuenta con su fachada con sellos de clausura por parte de la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México, al interior se observó una máquina retroexcavadora sin funcionar, no se constataron actividades de construcción ni trabajadores. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de abril de 2017: se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, cuenta con letrero de Licencia de Construcción Especial con folio FMTL-151-2015, al interior se constatan actividades de excavación, se observa una máquina retroexcavadora sin funcionar, a decir del residente de obra se encuentran realizando trabajos de nivelación. En la fachada se observaron vestigios de sellos de clausura por parte de la Secretaria del Medio Ambiente y una lona que refiere "PELIGRO EXCAVACIÓN PROFUNDA" ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de diciembre de 2017: se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en la realización de terrazas, sin identificar el letrero con los datos de la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente ----------

A la *Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo* - (ofs. PAOT-05-300/300-10662-2016 y PAOT-05-300/300-902-2017, de fechas 21 de diciembre de 2016 y 26 de enero de 2017) si cuenta con Licencia de Construcción Especial con folio FMTL-151-2015, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción; Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico; Proyecto de Protección de Colindancias, Certificado de Uso del Suelo y Dictamen de Delimitación de Zonas emitida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, asimismo, se le solicitó permitir consultar el expediente formado en relación con el predio

objeto de la denuncia Al respecto en fecha 08 de febrero del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en los archivos que obran en la citada Dirección, levantando el Acta Circunstanciada respectiva en la que hizo constar la existencia de las siguientes documentales:

1 Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-148-2016 de fecha 30 de noviembre de 2016, para 20 viviendas en 03 niveles, con una superficie total de construcción de 6210 05 m^2, con una superficie del predio de 833.40 m^2, una superficie de desplante de 415 87 m^2 y un área libre de 417 53 m^2 ----------

2 Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016, en donde se certifica que al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional/Oficinas sin servicios, 9 metros de altura y 50% de área libre jardinada del total del terreno y vivienda mínima de 150 m^2 con una superficie del predio 833 40 m^2, 50% de superficie libre 416 70m2 y 50% de desplante 416.70 m^2, superficie máxima de construcción de 8,1 25 01 m^2 ----------

3 Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de folio 894/2014 de fecha 15 de octubre de 2014. ----------

4 Licencia de Construcción Especial número MHLE/D/278/2015 y folio FMH-151-2015 con vigencia 30 de octubre de 2015 al 30 de abril de 2016 ----------

5 Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1038533/2016 de fecha 04 de julio de 2016 emitido por la Subdirección de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respecto a que se aprueba el proyecto de sistema alternativo en Paseo de la Reforma número 2750, para 20 viviendas en 1,262.58 m^2 s.n.b y 7,340 07 m^2 de construcción total ----------

6 Dictamen de Factibilidad de Servicios número DESU/1060422/2016 de fecha 06 de octubre 2016 para el predio de Avenida Paseo de la Reforma número 2750, para 20 viviendas en 1,519 58 m^2 s.n.b y 4,029.22 m^2 b.n.b ----------

7 Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico "Cañada Reforma" ----------

8 Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 31 de agosto de 2015 ----------

9 Planos arquitectónicos ----------

(Of PAOT-05-300/300-1372-2017 de fecha 09 de febrero de 2017) se solicitó enviar en copia certificada las documentales antes citadas Mediante oficio MH/DGSJG/DERA/5271/2017 de fecha 25 de abril de 2017 envió copia certificada de dichas documentales. ----------

(Of PAOT-05-300/300-2897-2017 de fecha 22 de marzo de 2017) se solicitó informar 1 Si el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-148-16 se encuentra vigente o se presentó desistimiento del mismo por parte del particular, 2 Si para el Registro en comento se presentó algún otro Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que ampare el aprovechamiento registrado, distinto al identificado con el folio 389-151VIED16; 3 En caso de que el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-148-16 se encuentre vigente, haga del conocimiento a la Dirección Ejecutiva Jurídica a efectos de que realice las acciones legales procedentes con la finalidad de que se dejen sin efectos el citado registro, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 que acompañó el mismo carece de efecto jurídico alguno; y 4 Si se ha registrado alguna Manifestación de Construcción posterior el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-148-16 Mediante oficio MH/DGSJG/DERA/497/2017 de fecha 20 de marzo de 2017 informó que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 fue presentado para el Registro de Manifestación de Construcción con número de registro RMH-B-148-16, el cual se encuentra en revisión y análisis, sin que el promovente a la fecha de dicha respuesta se haya pronunciado con la intención de modificar o anular el acto del Registro de Manifestación de Construcción, asimismo, no existe registro de ingreso de documentación para complementar el expediente de la manifestación en comento. ----------

A *la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México* - (ofs. PAOT-05-300/300-10663-2016 y PAOT-05-300/300-1373-2017, de fechas 21 de diciembre de 2016 y 09 de febrero de 2017) informar si emitió Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación para el inmueble en cuestión a fin de determinar el área susceptible a desarrollar y las áreas libres de construcción Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/325/2017 de fecha 20 de febrero de 2017 el Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedente alguno ------

A *la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México* - (ofs. PAOT-05-300/300-10664-2016 y PAOT-05-300/300-1374-2017, de fechas 21 de diciembre de 2016 y 08 de febrero de 2017) remitir copia certificada del expediente formado con motivo de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016 ----------

(Of PAOT-05-300/300-1461-2017 de fecha 13 de febrero de 2017) se solicitó informar la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo así como la superficie del predio la superficie máxima de construcción, área mínima libre y número de viviendas, asimismo, si el predio de referencia requiere presentar el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRPP/1604/2017 y SEDUVI/DGAU/DRPP/1604/2017 de fechas 17 y 30 de marzo de 2017, el Director de Registro de los Planes y Programas de la citada Secretaría informó lo siguiente: ----------

"( )
De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Colonia 'LOMAS DE BEZARES ( ) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo ( ) al predio ubicado en Carretera México Toluca número 2750, Colonia Lomas de Bezares Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación ***HABITACIONAL/OFICINAS SIN SERVICIOS*** *(9 00 metros de altura máxima de construcción y 50% de área libre jardinada del total del terreno restricción al frente de 8 00 m en colindancias laterales de 3 00 m y vivienda mínima de 150 m² sin contar indivisos, por lo que no requiere Dictamen de Determinación de límites de Zonificación*

( ) con relación a la superficie del predio la superficie máxima de construcción, área mínima libre y número de viviendas [se localizo] el ***Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 5133-151VARI17*** *de fecha 27 de enero de 2017 ( ) donde de acuerdo a la superficie total del predio 698 00m2 se desprende lo siguiente*

-Área Libre (50% de superficie de área libre)	*349 m²*
-Área de desplante (50% de superficie de área libre).	*349 m²*
-Superficie máxima de construcción	*1 047 00 m²*
-Número de viviendas permitidas	*06 (seis)*

( ) se informa que mediante escrito de fecha 1 de diciembre de 2016 el Representante y Copropietario de Reforma 2750 solicitó

" por así convenir a mis intereses y a través de este acto renuncio a los derechos conferidos en materia de uso de suelo señalados en el Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016 ( ) y en consecuencia solicito se declare la extinción del Certifica do de interés en términos del artículo 29 fracción IV de la Ley del Procedimiento Administrativo vigente para el Distrito Federal
( )"

(Of PAOT-05-300/300-3250-2017 de fecha 06 de abril de 2017) se solicitó enviar copia certificada del Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo folio 5133-151VARI17 así como del documento con el que se acredito la propiedad del predio y la Constancia de Alineamiento y número oficial, enviar el plano manzanero, especificando lote y manzana y/o denominación del predio investigado, así como del Plano de Alineamiento, números oficiales y derechos de vía ----------

A *la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México* - (of PAOT-05-300/300-2002-2017 de fecha 01 de marzo de 2017) informar si emitió autorización en materia de impacto ambiental al predio objeto de denuncia Mediante oficio SEDEMA/DGRA/3005/2017 de fecha 22 de marzo de 2017, informó que emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012259/2016 de fecha 31 de octubre de 2016 por medio del cual niega la autorizacion en materia de impacto ambiental aunado a ello, atendiendo a la naturaleza negativa del acto administrativo se hizo del conocimiento al promovente que no se encuentra en aptitud de realizar obra y/o actividad relacionada con el proyecto ----------

A *la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México* - (of PAOT-05-300/300-2608-2017 de fecha 17 de marzo de 2017) informar el motivo de la imposición de los sellos de clausura instaurado en el predio objeto de denuncia, así como el estado que guarda dicho procedimiento. ----------

(Of. PAOT-05-300/300-3185-2017 de fecha 05 de abril de 2017) informar el motivo por el cual fueron retirados los sellos de clausura. ----------

A *la Coordinación de Ventanilla Única de la Delegación Miguel Hidalgo* - (of PAOT-05-300/300-3234-2017 de fecha 28 de marzo de 2017) informar si para el predio de mérito se ha ingresado solicitud de desistimiento del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-148-16 de fecha 30 de noviembre de 2016, si se ha ingresado alguna Manifestación de Construcción posterior al Registro de Manifestación de Construcción número RMH-148-16. Mediante oficio DGSJyG/VUD/1184/2017 de fecha 26 de abril de 2017, informó que la Ventanilla Única no recibe solicitudes de desistimiento y que no cuenta con algún Registro de Manifestación de Construcción diferente al registrado ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-361-2017, de fecha 13 de enero de 2017 esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico el 17 del mismo mes y año ----------

Otras actuaciones

Mediante Acuerdo de fecha 09 de enero de 2017 se trasladó copia del oficio SEDUVI/DGAU/22466/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016 emitido por la Dirección General Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda y el plano de Usos de Suelo clave E-1 del Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado de la Colonia Lomas de Bezares de la Delegación Miguel Hidalgo, que forma parte del expediente PAOT-2016-487-SOT-177, documental que resulta relevante para la integración del presente procedimiento de investigación ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2017-26-DEDPOT-23 de fecha 23 de febrero del año en curso, en el que se concluyó que ----------

"( )

1 El predio objeto del presente dictamen se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Lomas de Bezares, Programa que le asigna la zonificación ***Habitacional/Oficinas sin servicios, altura de 9.0 metros, 50% mínimo de área libre****, de acuerdo a lo establecido en la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma" en donde se permiten los usos del suelo para Vivienda, Embajadas*

*Representaciones oficiales de gobierno extranjeras sin atención al público. Oficinas privadas y agencias de publicidad. Consultorios médicos; Talleres mecánico-dentales. Laboratorios de análisis clínicos y radiografías. Estacionamiento públicos y privados. Jardines y Parques. asimismo, le aplica la zonificación **AV (Áreas Verdes)***

2 *Parte de la superficie del predio se encuentra dentro del polígono de la denominada "**Barranca Bezares - El Castillo**" declarada como Área de Valor Ambiental del Distrito Federal, con la categoría de Barranca en el decreto publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 08 de febrero de 2012*

3 *Considerando los puntos anteriores, en el predio de mérito se permite la construcción de una altura máxima de 9.0 metros o 3 niveles sobre el nivel medio de banqueta, con área libre del 50% de la superficie del predio las cuales deberán desplantarse únicamente en la superficie del predio a la que aplica la zonificación Habitacional/Oficinas sin servicios; siendo necesario contar con la delimitación de zonas del predio para estar en la posibilidad de determinar las superficies y densidad de construcción*

4 *El área susceptible a desarrollar es la superficie del predio a la que le corresponde la zonificación Habitacional y por lo tanto, es únicamente esta área la que debe utilizarse para el cálculo de las superficies máximas de densidad y por ende, la única superficie en la que deben desplantarse las viviendas no obstante al no contar con la delimitación de zonas correspondiente, no es posible determinar la superficie de construcción ni densidad*

( )"

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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. ----------

Respecto de la ubicación del predio

De conformidad con la denuncia presentada, la obra se desarrolla en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

No obstante, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 894/2014, de fecha 16 de octubre de 2014 emitida por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Migue Hidalgo, se desprende que el domicilio correcto es Avenida Paseo de la Reforma número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Avenida Paseo de la Reforma número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo**, con cuenta catastral 035_394_76. ----------

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México ----------

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas** físicas o morales, públicas o privadas **están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación de la Ciudad de México. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios ----------

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la

encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo** ----------

La Ley de Desarrollo Urbano referida dispone en su artículo 89 que, entre otros, los **certificados** y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por **error**, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, **promoverá el procedimiento de lesividad** ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten ----------

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en Avenida Paseo de la Reforma número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en la realización de terrazas, sin identificar el letrero con los datos de la Manifestación de Construcción correspondiente ----------

Para el caso que nos compete, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016, el cual señala que al predio de mérito cuenta con **superficie de terreno de 833.40 m^2**, así como que le corresponde la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" vigente ----------

Al respecto, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para vivienda plurifamiliar la altura mínima de entrepiso es de 2 30 metros y la máxima de 3 60 ----------

En este sentido, y suponiendo que al predio le aplica únicamente la zonificación HOS/ 9 m/50 conforme a la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: ----------

Entrepisos para uso de vivienda	Superficie del predio	Área libre mínima (50%)	Área de Desplante (50%)	Superficie Máxima de Construcción	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas factibles
2.30 m.	833.40 m^2	416.70 m^2	416.70 m^2	1,666.80 m^2	4	6 viviendas
3.60 m	833.40 m^2	416.70 m^2	416.70 m^2	1,250.10 m2	3	6 viviendas

En razón de lo anterior, se desprende que la **superficie máxima de construcción permitida conforme a la Norma General de Ordenación número 1 fluctúa entre los 1,250.10 m^2 a los 1,666.80 m^2**, sin embargo, el citado **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 389-151VIED16**, señala que para el predio motivo de denuncia se permite una **superficie máxima de construcción de 8,125.00 m^2**, por lo que se determina que **la superficie máxima de construcción asentada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 389-151VIED16, es mayor a la permitida** por la Norma General de Ordenación número 1, conforme a la aplicación de únicamente de la zonificación **HOS/ 9 m/50 (**Habitacional Oficinas sin Servicios 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" vigente. ----------

Por otra parte, es de señalar que de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le aplica la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y la **zonificación AV** (Área Verde) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" vigente --

No obstante lo anterior, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016 señala que para el predio motivo de denuncia únicamente es aplicable la zonificación **HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y no refiere que al predio de interés también le corresponde la zonificación **AV (Áreas Verdes),** siendo que esta última también resulta aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" vigente. ----------

En este mismo sentido, y de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 389-151VIED16, al predio de mérito le corresponde la Norma Complementaria Particular "Predios que limitan con zonificación AV" que dispone que *para predios que se encuentren en barrancas o incluyan zonificación AV, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México la delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar.* ---

Al respecto, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el predio de mérito **no cuenta con antecedente de emisión de Dictamen de Determinación de Limite de Zonificación** ----------

Refuerza lo anterior lo determinado por personal adscrito a esta Entidad mediante el Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-89-DEDPOT-43, en el que se determinó que el predio de mérito conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" le corresponde la zonificación **HOS/ 9 m/50** (Habitacional Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y la zonificación **AV** (Áreas Verdes), en el que el área susceptible a desarrollar es la superficie del predio a la que le corresponde la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre vivienda mínima de 150 m^2), y por lo tanto es únicamente esta área la que debe utilizarse para el cálculo de las superficies máximas de densidad y por ende, la única superficie en la que deben desplantarse las viviendas, **siendo necesario contar con la delimitación de zonas** del predio para estar en la posibilidad de determinar las superficies y densidad de construcción ----------

En el mismo orden de ideas, en el Dictamen Técnico señalado en el párrafo que antecede se concluye de la sobre posición del plano arquitectónico identificado con la clave AR-01 sobre las imágenes aéreas del programa Google Earth y del Polígono de Área de Valor Ambiental Bezares-El Castillo que parte de la superficie del desplante del proyecto, se encuentra dentro del Área de Valor Ambiental referida ----------

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo tiene doble zonificación **HOS/ 9 m/50** y la zonificación **AV** y el proyecto constructivo se desplanta en parte de la superficie del predio con zonificación AV, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes ----------

En consecuencia, si la finalidad de la emisión de un Certificado es hacer constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, luego entonces al omitir mencionar la aplicación de la doble zonificación HOS/ 9 m/50 (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y AV (Áreas Verdes), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" se vicio la emisión de dicho instrumento por existir un error desde su origen ----------

No obstante lo anterior, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que por lo que hace al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016 a solicitud del particular mediante escrito de fecha 01 de diciembre de 2016 **se declaró la extinción del mismo** en términos del artículo 29 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México por así convenir a los intereses del particular y a través de este acto, renuncio a los derechos conferidos en materia de desarrollo urbano ----------

En conclusión, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 389-151VIED16 fue indebidamente emitido al certificar una superficie máxima de construcción de 8,125.00 m^2 mayor a la permitida por la **Norma General de Ordenación número 1**, que fluctúa entre los 1,250.10 m^2 a los 1,666.80 m^2 en aplicación de únicamente la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre vivienda mínima de 150 m^2) y al omitir referir que al predio investigado también le es aplicable la zonificación AV (Áreas Verdes) Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" sin embargo al ser declarado la extinción del mismo, dicho Certificado carece de efecto jurídico alguno ----------

Es de señalar que el área susceptible a desarrollar es la superficie del predio a la que le corresponde la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2), y por lo tanto es únicamente esta área la que debe utilizarse para el cálculo de las superficies máximas de densidad y por ende, la única superficie en la que deben desplantarse las viviendas, **siendo necesario contar con la delimitación de zonas** del predio para estar en la posibilidad de determinar las superficies y densidad de construcción y toda vez que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con Dictamen de Delimitación de Zonas no es posible determinar la superficies y densidades de construcción en el predio motivo de denuncia ----------

Finalmente es importante mencionar que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el predio en comento, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5133-151VARI17 de fecha 27 de enero de 2017, el cual proporciona una superficie del predio de 698 m^2 considerando lo siguiente área libre (50%) equivalente a 349 m^2 área de desplante (50%) equivalente a 349 m^2 superficie máxima de construcción 1,047 m^2 y número de viviendas permitidas 06 (seis) sin embargo, en el certificado en mención se omitió indicar la zonificación AV (Áreas Verdes), aplicable al predio objeto de investigación, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" ----------

En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1° en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables ----------

Los artículos 47 y 48 fracción a) del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que **para construir**, reparar, ampliar o modificar **una obra** o instalación, **el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, deben presentar el formato correspondiente ante la autoridad competente y la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construccion ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional ----------

Dicha Manifestación de construcción, debe estar acompañada de los requisitos dispuestos en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran ----------

> "( )
> *ARTÍCULO 53 - Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos*
> *I. Presentar manifestación de construcción ante la Administración a través del formato establecido para ello, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicación y superficie del predio de que se trate, nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*
> ( )
> *b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico**, en su caso ( )"* ----------

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-B-148-2016**, con vigencia del 30 de noviembre de 2016 al 30 de noviembre de 2019, para la construcción de **20 viviendas en 3 niveles sobre nivel medio de banqueta y 8 niveles bajo el nivel medio de banqueta,** en una **superficie total de construcción de 6,210.05 m²**, de los cuales **1,249.50 m² corresponden a 3 sótanos (no cuantificables)**, y **área libre** de 417 53 m², equivalente al 50.10% de la superficie del predio (833.40 m²) con base en el **Certificado folio 389-151VIED16**, de fecha 13 de enero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo cual se traduce en lo siguiente. ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
833.40 m^2	415.87 m^2 49.90%	417.51 m^2 50.10%	6,210.05 m^2	1,249.50 m^2	4,960.55 m^2	3 s n b y 8 b n b y 20 viviendas

Ahora bien, retomando lo referido en el apartado anterior denominado "*Desarrollo urbano (zonificación)*", la **Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-B-148-2016**, fue registrada con base en el certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 389-151VIED16 permitiendo así la construcción de 20 viviendas con una superficie de construcción cuantificable de 4 960.55 m^2 y un desplante de 415.87 m^2, siendo que el citado Certificado fue indebidamente emitido al certificar una superficie máxima de construcción de 8,125 00 m^2 mayor a la permitida por la **Norma General de Ordenación número 1**, que fluctúa entre los 1,250.10 m^2 a los 1 666 80 m^2 en aplicación de únicamente la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y al omitir referir que al predio investigado también le es aplicable la zonificación AV (Áreas Verdes) Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", sin embargo, al ser declarado la extinción del mismo, dicho Certificado carece de efecto jurídico alguno. ----------

En razón de lo anterior, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B es fruto de un acto viciado ya que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016, se encuentra indebidamente emitido al certificar una superficie mayor de construcción permitida y al omitir como aplicable la zonificación Área Verde (AV), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", resulta procedente que la autoridad competente lo revoque. ----------

Ahora bien, toda vez que en fecha 01 de diciembre de 2016 se declaró la extinción del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informó en fecha 20 de marzo de 2017 que el

particular no se ha pronunciado respecto a modificar o anular el acto del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-148-2016, lo cual también fue corroborado con la Coordinación de Ventanilla Única la cual además informó que no se ha ingresado alguna manifestación de construcción posterior a la citada ----------

En conclusión, existen incumplimientos en materia de construcción toda vez que el proyecto constructivo de obra nueva registrado ante la Manifestación de Construcción número RMH-B-148-2016 se emitió al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 el cual carece de efecto jurídicos, por lo que, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RMH-B-148-2016 toda vez que el certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16, utilizado para el registro de la citada Manifestación de Construcción carece de efectos jurídicos, además de encontrarse indebidamente emitido por certificar mayor superficie de construcción y omitir la aplicación de la zonificación Área Verde (AV), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" vigente ----------

En materia de impacto ambiental

De conformidad con el artículo 5 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México vigente, se estará a las definiciones de conceptos, los siguientes ----------

> "( ) *AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. Autorización otorgada por la Secretaría del Medio Ambiente como resultado de la presentación y evaluación de una declaratoria de cumplimiento ambiental, informe preventivo, manifestación o estudio de impacto ambiental y riesgo según corresponda cuando previamente a la realización de una obra o actividad se cumplan los requisitos establecidos en esta Ley para evitar o en su defecto minimizar y restaurar o compensar los daños ambientales que las mismas puedan ocasionar.*
>
> *( ) BARRANCAS. Depresión geográfica que por sus condiciones topográficas y geológicas se presentan como hendiduras y sirven de refugio de vida silvestre, de cauce de los escurrimientos naturales de ríos riachuelos y precipitaciones pluviales, que constituyen zonas importantes del ciclo hidrológico y biogeoquímico ( )*" ----------

De conformidad con el artículo 46 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales interesada (sic) en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. Las obras y actividades que requieren autorización por encontrarse en el supuesto anterior, son las siguientes ----------

"( )

III Obras y actividades que pretendan realizarse en áreas de valor ambiental y áreas naturales protegidas de competencia del Distrito Federal

IV Obras y actividades dentro de suelo urbano en los siguientes casos

a) Las que colinden con áreas de valor ambiental áreas naturales protegidas suelo de conservación o con vegetación acuática

( )"

Asimismo, el artículo 88 Bis fracción I, de la citada Ley establece que queda prohibido en los parques y jardines, plazas jardinadas o arboladas, zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública, alamedas y arboledas, jardineras, **barrancas, áreas de valor ambiental** y áreas naturales protegidas, la construcción de edificaciones, y de cualesquier obra o actividad que tengan ese fin ---

Para el caso que nos compete, de acuerdo al Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-89-DEDPOT-43, emitido por esta Subprocuraduría parte de la superficie del predio, ubicado al norponiente se encuentra dentro del polígono de la denominada **"Barranca Bezares - El Castillo"**, declarada como Área de Valor Ambiental del Distrito Federal, con la categoría de Barranca, en el decreto publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 08 de febrero de 2012 ----------

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de denuncia el particular presentó solicitud de evaluación de impacto ambiental a través de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad específica, para el proyecto de "Edificio de Departamentos en Condominio-Cañada Reforma", sin embargo dicha Dirección General emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012259/2016 de fecha 31 de octubre de 2016 por medio del cual se niega la autorización en materia de impacto ambiental toda vez que el proyecto constructivo se encuentra invadiendo barranca ----------

Ahora bien, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en fecha 15 de marzo de 2017 donde constató la colocación de sellos de clausura por parte de esa Secretaría, por lo que se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente informar el motivo de la imposición del estado de clausura ----------

Asimismo, en fecha 07 de abril del año en curso, se constató que dicho sellos habían sido retirados y que en el predio se realizaban trabajos de nivelación de terreno, por lo que corresponde a la Dirección General en comento, informar el estado que guarda dicho procedimiento y en su caso, llevar a cabo la reposición de sellos, toda vez que en el inmueble se encuentran realizando actividades de nivelación aun cuando la Dirección General de Regulación Ambiental informó que desde el 30 de octubre emitió Resolución Administrativa en la que se negó la autorización de impacto ambiental, así como realizar todas las acciones procedentes para evitar que se continúe con los

trabajos de construcción toda vez que se ejecutan dentro del Área de Valor Ambiental Barranca Bezares-El Castillo ----------

Responsabilidad de los directores responsables de obra y corresponsables

De acuerdo a los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México el Director Responsable de Obra es un auxiliar de la Administración al que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México le otorga el carácter de especialista, pues conoce la Ley de Desarrollo Urbano en comento, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o de la Ciudad de México, los Programas y las Normas de Ordenación, por lo que se **responsabiliza** de la observancia de dicha normatividad ----------

Asimismo, el artículo 35 fracciones I, II y III del ordenamiento en cita dispone que el Director Responsable de Obra cuenta con determinadas **obligaciones**, entre las que se encuentran suscribir y **presentar ante la autoridad una manifestación de construcción** o una solicitud de licencia de construcción especial, **dirigir y vigilar la obra**, **asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones**, para lo cual debe cumplir con lo señalado en el párrafo anterior; además de **responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones** en comento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente ----------

El artículo 36 del mismo ordenamiento, define como **Corresponsable** a la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el Director Responsable de Obra o autónoma en las obras en que **otorgue su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional**, mismos que son relativos a la seguridad estructural, **al diseño urbano y arquitectónico** e instalaciones, y deberá cumplir con lo establecido en la Ley, en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables ---

Adicionalmente el artículo 39 dispone lo siguiente ----------

"( )

ARTÍCULO 39 - Para el ejercicio de su función, los Corresponsables tienen las siguientes obligaciones
( )

II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico

*a) **Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la manifestación de construcción** o la solicitud de licencia de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 36 de este Reglamento.*

*b) **Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad**, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en los Reglamentos de Construcción y de Anuncios, en los Programas y las demás disposiciones relativas al Desarrollo Urbano.*

*c) **Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas al Programa, al Programa General, Delegacional y/o Parcial respectivo** los planos de zonificación para anuncios y las declaratorias de usos, destinos y reservas ( ) **y con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del Patrimonio**, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos, o que estén ubicados en áreas de conservación patrimonial.*

*d) **Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado** y a las Normas de Calidad del proyecto.*
( )

*f) **Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad** ( )"* ----------

Adicionalmente, el artículo 42 del Reglamento en cita dispone que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México aplicará **sanciones** a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los casos ahí señalados ----------

Al respecto, el Código Penal de la Ciudad de México prevé, respecto de la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra, lo siguiente: ----------

"( ) ARTÍCULO 329 BIS. Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que permita el desarrollo de la obra, en la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o conforme a las disposiciones aplicables, se le impondrá de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta ( )" ----------

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0423 y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA-0090, de la obra motivo de la presente investigación,

incumplieron las obligaciones dispuestas en los articulos 35 fracción II y 39 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgaron su responsiva, como Director Responsable de Obra y como Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RMH-B-148-2016, para la construcción (obra nueva) de 20 viviendas en 3 niveles de altura, **se encuentra desplantado en parte de la zonificación AV (Área Verde) correspondiente a la Barranca Bezares-El Castillo**, incumpliendo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares asi como la zonificación AV (Áreas Verdes) donde el uso de suelo para vivienda no se encuentra permitido **contraviniendo los articulos** 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, asi como 1° 28 76 y 121 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México ----------

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro DRO-0423 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectonico con número de registro C/DUyA-0090, son sujetos de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de las responsabilidad derivada de procesos de indole civil o penal ----------

En razón de lo anterior corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables a traves de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0423 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA-0090, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los articulos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México ----------

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 articulos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduria 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 Codigo de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1 Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduria en Avenida Paseo de la Reforma número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo se constato un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en la realización de terrazas, sin identificar el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente ----------

2. El predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016 en el que se señala que le corresponde únicamente la zonificación HOS/ 9 m/50 (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre vivienda mínima de 150 m^2) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" y superficie máxima de construcción de 8,125 m^2 ----------

3. Esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-89-DEDPOT-43, en el que se determinó que al predio de mérito conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" le corresponde la zonificación **HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y la zonificación **AV** (Áreas Verdes) **declarada como AVA** (Área de Valor Ambiental) denominada Barranca Bezares-El Castillo, en el que el área susceptible a desarrollar es la superficie del predio a la que le corresponde la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2), y por lo tanto, es únicamente esta área la que debe utilizarse para el cálculo de las superficies máximas de densidad y por ende, la única superficie en la que deben desplantarse las viviendas; **siendo necesario contar con la delimitación de zonas** del predio para estar en la posibilidad de determinar las superficies y densidad de construcción. --

4. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 389-151VIED16 fue indebidamente emitido al certificar superficie máxima de construcción de 8 125 00 m^2 mayor a la permitida por la **Norma General de Ordenación número 1**, que fluctúa entre los 1,250 10 m^2 a los 1,666.80 m^2 conforme a la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y omite referir que al predio investigado también le es aplicable la zonificación AV (Áreas Verdes) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" sin embargo, al ser declarado la extinción del mismo, dicho Certificado carece de efecto jurídico alguno ----------

5. El área susceptible a desarrollar es la superficie del predio a la que le corresponde la **zonificación HOS/ 9 m/50** (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m^2) y por lo tanto, es únicamente esta área la que debe utilizarse para el cálculo de las superficies máximas de densidad y por ende, la única superficie en la que deben desplantarse las viviendas, **siendo necesario contar con la delimitación de zonas** del predio para estar en la posibilidad de determinar la superficie y densidad de construcción. ----------

6. La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedente de emisión de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación, para el predio investigado ----------

7 Al amparo del Certificado folio 389-151VIED16, se registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio folio RMH-B-148-2016 para obra nueva de 20 viviendas en 3 niveles de altura sobre nivel de banqueta con superficie total de construcción de 6,210.05m^2 (de los cuales 1,249.50 m^2 corresponden a superficie habitable sobre nivel de banqueta, 4,960.55 m^2 superficie de construcción bajo nivel de banqueta, de los cuales, 3,712.94 m^2 son superficie habitable bajo nivel de banqueta), superficie de desplante de 415.87 m^2 y área libre de 417.53 m^2 (50.10%) ----------

8 En el Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-89-DEDPOT-43, se concluye de la sobre posición del plano arquitectónico identificado con la clave AR-01 sobre las imágenes aéreas del programa Google Earth y del Polígono de Área de Valor Ambiental Bezares-El Castillo que parte de la superficie del desplante del proyecto, se encuentra dentro del Área de Valor Ambiental Barranca Bezares-El Castillo ----------

9 Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2750, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo tiene doble zonificación **HOS/ 9 m/50** y la zonificación **AV** y el proyecto constructivo se desplanta en parte de la superficie del predio con zonificación AV, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. ----------

10 La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que en términos del artículo 29 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México **se declaró la extinción** del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 389-151VIED16 por así convenir a los intereses del particular a través de dicho acto renunció a los derechos conferidos en materia de desarrollo urbano ----------

11 La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo informó que el particular no se ha pronunciado respecto a modificar o anular el acto del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-148-2016, lo cual también fue corroborado con la Coordinación de Ventanilla Única de esa Demarcación Territorial la cual además informó que no se ha ingresado algún Registro de Manifestación de Construcción posterior al citado ----------

12 El Registro de Manifestación de Construcción Tipo B es fruto de un acto viciado ya que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16 de fecha 13 de enero de 2016, se encuentra indebidamente emitido al certificar una superficie mayor de construcción a la permitida y al omitir como aplicable la zonificación Área Verde (AV), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", por lo que, resulta procedente que la Dirección Ejecutiva Jurídica y la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Delegación Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus competencias, valoren las acciones tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de

Construcción Tipo "B" folio folio RMH-B-148-2016, toda vez que el certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 389-151VIED16, utilizado para el registro de la citada Manifestación de Construcción carece de efectos jurídicos, además de encontrarse indebidamente emitido por certificar mayor superficie de construcción y omitir referir la aplicación de la zonificación Área Verde (AV), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" ----------

13. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el predio en comento, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5133-151VARI17 de fecha 27 de enero de 2017, el cual proporciona una superficie del predio de 698 m^2 considerando lo siguiente área libre (50%) equivalente a 349 m^2, área de desplante (50%) equivalente a 349 m^2, superficie máxima de construcción 1,047 m^2 y número de viviendas permitidas 06 (seis); sin embargo, en el certificado en mención se **omitió** indicar la zonificación AV (Áreas Verdes), aplicable al predio objeto de investigación, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" ----------

14. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012259/2016 de fecha 31 de octubre de 2016 por medio de la cual niega la autorización en materia de impacto ambiental, toda vez que el proyecto de referencia se encuentra invadiendo la barranca **"Barranca Bezares - El Castillo"**, considerada AVA (Área de Valor Ambiental) ----------

15. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de abril de 2017, se constataron sellos de clausura colocados por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría informar el estado que guarda dicho procedimiento y en su caso, llevar a cabo la reposición de sellos, toda vez que en el inmueble se encuentran realizando actividades de nivelación aun cuando la Dirección General de Regulación Ambiental informó que desde el 30 de octubre emitió Resolución Administrativa en la que se negó la autorización de impacto ambiental, así como realizar todas las acciones procedentes para evitar que se continúe con los trabajos de construcción toda vez que se ejecutan dentro del **Área de Valor Ambiental Barranca Bezares-El Castillo** ----------

16. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables a través de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0423 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA-0090, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 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 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Delegación Miguel Hidalgo y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México ----------

JELN/MBC/SRM/EMV