

Expediente: PAOT-2017- 2089-SOT-870

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 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- 2089-SOT-870, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de julio 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 ambiental (ruido) por la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Bosque de Cerezos número 59, Colonia Bosque de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimientos de hechos denunciados y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 fracciones III, 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. -----

Adicionalmente, mediante acuerdo de fecha 16 de enero de 2017, se trasladó copia simple de resolución administrativa de la misma fecha, instrumento que obra en el expediente PAOT-2017-824-SOT-369 y acumulados, en virtud de que se relacionan con la construcción investigada.-----

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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) como son: el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.--

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



1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosque de las Lomas" vigente para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 26 de enero de 1993, se tiene que al predio ubicado en Calle Bosque de Cerezos número 59, Colonia Bosque de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura máxima, 20% de área libre, 1 vivienda por lote reconocido.-----

Adicionalmente, de conformidad con el Programa Parcial citado en el párrafo que antecede al predio de mérito le aplica las siguientes Normas de Ordenación: -----

"(...) Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar", Se podrá construir una vivienda por cada lote reconocido por subdivisiones oficiales anteriores a éste acuerdo, en caso de fusión para transformar a régimen de condominio, se considerara como máxima una vivienda por cada lote fusionado (...)

(...) Restricciones Todas las construcciones deberán respetar las siguientes restricciones por sección I a XIV al frente: 5.00 m laterales a partir del frente: 3.00 m en 2/3 de la longitud. Fondo 3.00 m. Las restricciones laterales y posteriores deberán quedar como áreas jardinadas y la restricción al frente podrá ser utilizada como área de estacionamiento descubierto, la cual deberá ser tratada con adocreto, adoquín adopasto o similar sobre arena compactada. La violación a estas restricciones será causa de demolición y correrá a cargo del propietario. Los accesos podrán tener una marquesina paralela al alineamiento de 1 m de ancho máximo y 1/3 de la longitud del frente del predio (...)

(...) Altura Las construcciones tendrán un máximo de 7.00 m de altura en losas planas y 7.50 m hasta la cumbre en losas inclinadas, a partir del nivel medio de banquetta considerándose para esto el frente del predio donde se localizan las acometidas, en el caso de terrenos con desnivel hacia arriba, estos 7.00 m se tomarán a partir los 5.00 m de restricciones al frente y a partir del nivel natural del terreno (...)"-----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio localizado en lo que antes fue, por sus características morfológicas una loma, quedando un terreno nivelado, para la colocación de una estructura metálica de 4 niveles de altura dicha estructura se encuentra ubicada en la parte central del terreno compartiendo frente con la calle de Bosque de Cerezos, el costado norte y poniente se encontraron estabilizados por anclas de acero y recubiertas mediante concreto lanzado, por su parte en el costado oriente se tiene un muro de concreto de 3 metros de altura, adicionalmente no se observaron restricciones al frente y en la lateral oriente del predio; sin constatar al momento de la diligencia trabajos de construcción ya que se encontraba con sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 447/2017/OB .-----

En conclusión, la construcción que se desplanta desde nivel medio de banquetta en el predio ubicado en Calle Bosque de Cerezos número 59, Colonia Bosque de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, no se adecua a las Normas de Ordenación aplicables, por lo que respecta a las restricciones laterales y frontales determinadas por el señalado Programa.-----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que respecta al

incumplimiento a las restricciones lateral y posterior y área libre establecidas en las Normas de Ordenación aplicables al predio investigado. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Como ya se mencionó en el apartado que antecede, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la colocación de una estructura metálica sin embargo no fue posible constatar trabajos de construcción toda vez que en dicha obra se encontraba con sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 447/2017/OB. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría consultó en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, el expediente integrado en esa Dirección con motivo de la expedición de licencias o Registros de Manifestación de Construcción para el predio de mérito; diligencia que se realizó en fecha de 28 de junio de 2017, en la cual se pudo constatar la existencia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio número RMH-B-060-17, para la construcción de una vivienda en 2 niveles y 4 cajones de estacionamiento, con una superficie de desplante de 171.12 m², área libre de 278.88 m² que corresponde al 62% de la superficie total del predio.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12079-151AXA16, con fecha de expedición 26 de abril de 2016. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número 145/2016. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
- Dictamen de factibilidad de servicios folio DV/2709/16 para la construcción de una vivienda.-----

Por otro lado una de las personas denunciantes proporciono un video en el cual se observa un inmueble que por sus características corresponde al investigado en el cual se desplanta una estructura de metálica de 3 niveles de altura (sin poder determinar altura total en metros), con láminas de losacero ubicada en la parte central del inmueble con frente colindante con la calle Bosques de Cerezos, así mismo se observa que personal que se encuentra al interior del inmueble con auxilio de una grúa se encuentran descargando vigas de acero mismas que son agrupadas en el costado poniente de multiseñalado predio, por otro lado se observa que una excavación debajo de la estructura misma que está ubicada en el costado oriente misma que cuenta con cimbra y colado al parecer reciente. Así mismo, sobre el arroyo vehicular se observa un vehículo de carga con vigas de acero con las mismas características de la estructura metálica.-----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, informar las razones que motivaron sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES con número de expediente 447/2017/OB, así como cuáles son las medidas de mitigación que motivaron el levantamiento del estado de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES, y si los trabajos que se ejecutan se apegan a lo autorizado en el Acuerdo por el que se autoriza el levantamiento temporal del estado de suspensión, así como remitir copia del programa de actividades a realizar para las medidas de mitigación. Para tales efectos la referida Dirección informó lo siguiente:-----



"(...)

- Los motivos que ameritaron la imposición del estado de suspensión de actividades en el inmueble de mérito corresponde a que fue omitida la exhibición de la documentación que acreditara la legalidad de los trabajos efectuados, así como la carencia de control de rutas de evacuación.
- Se hace del conocimiento que el procedimiento 0447/2017/OB bajo cuyo número se radico el asunto que nos ocupa, se encuentra para emitir resolución. (...)"

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, substanciar el procedimiento con número de expediente 447/2017/OB y emitir la resolución administrativa correspondiente, en la que se ordenen las que conforme a derecho correspondan.-----

3.-En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado no fue posible constatar trabajos de construcción toda vez que en dicha obra se encontraba con sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES por parte de la Delegación Miguel Hidalgo, por ende no se constató la emisión de ruido proveniente del mismo.-----

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 Bosque de Cerezos número 59, Colonia Bosque de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura máxima, 20% de área libre, 1 vivienda por lote reconocido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosque de las Lomas" del Programa Delegacional vigente para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el día 26 de enero de 1993. -----

Adicionalmente, de conformidad con el Programa Parcial citado, al predio de mérito le aplican las Normas de Ordenación "Restricciones a la construcción de Habitación Unifamiliar", "Restricciones" y "Altura".-----

2. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12079-151AXA16, expedido el 26 de abril de 2016, que le asigna la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura máxima, 20% de área libre, 1 vivienda por lote reconocido.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble investigado se desplanta una construcción a base vigas metálicas que no cuenta con restricción frontal, ni en la lateral oriente del predio, no se constataron trabajos de construcción ya que se encontraba con sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 447/2017/OB.-----



Expediente: PAOT-2017- 2089-SOT-870

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que respecta al cumplimiento de la zonificación y las restricciones laterales, posteriores y área libre establecidas en las Normas de Ordenación aplicables al predio investigado, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
5. Se registró una Manifestación de Construcción Tipo "B" folio número RMH-B-060-17, para la construcción de una vivienda en 2 niveles y 4 cajones de estacionamiento, con una superficie de desplante de 171.12 m², área libre de 278.88 m² que corresponde al 62% de la superficie total del predio.-----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, substanciar el procedimiento con número de expediente 447/2017/OB y emitir la resolución administrativa que conforme a derecho proceda.-----
7. No se constató la emisión de ruido proveniente del inmueble investigado. -----

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: -----

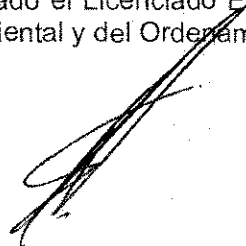
RESUELVE

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. -----

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.-----



REMIG/WRB/RAST