

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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-2017-3756-SOT-1557 y acumulado PAOT-2018-2814-SOT-1206, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial) construcción (ampliación) y ambiental (ruido) en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón 1era Sección, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2017.-----

Con fecha 16 de julio de 2018, unas personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncian ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón 1era Sección, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 06 de agosto de 2018.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 la materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial), construcción (demolición, obra nueva y ampliación) ambiental (ruido) y factibilidad de servicios como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, y la Ley de Protección a la Tierra y la Ley de Aguas, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente.-----

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: niveles y conservación patrimonial)

A. Zonificación: niveles

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, en la parte este del inmueble se observó una ampliación de un segundo cuerpo constructivo de 5 niveles de altura totalmente edificados en etapa de acabados. No se constataron trabajos de demolición ni de obra nueva en el lugar. -----

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de 430.44 m² de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-126-2016 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 30 de septiembre de 2008, lo cual se traduce en lo siguiente: -

Superficie del predio m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%				
430.44	H 5/30	129.13	30	301.31	70	1,223.07	2.8	5	13

En virtud de lo anterior, al inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente, por lo que los 5 niveles edificados en el lugar se apegan a la zonificación aplicable al caso.-----

B. Conservación Patrimonial

El inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente, se encuentra en área de conservación patrimonial incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. -----

Al respecto, de las documentales que se encuentran integradas en el expediente en que se actúa, se cuenta para el predio objeto de la denuncia con dictamen técnico favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0710/2015 de fecha 07 de abril de 2015, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de conservación y restauración de una superficie de 87.17 m², demolición parcial de 198.84 m², ampliación de construcción de obra nueva para 11 departamentos en 5 niveles, una superficie de construcción bajo nivel de



banqueta de 635.62 m² y sobre nivel de banqueta de 1,220.29 m² para un total de construcción de 1,855.91 m². -----

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes cuenta para el inmueble objeto de la denuncia con Visto Bueno emitido mediante oficio 0456-C/0236 de fecha 20 de febrero de 2015, para la rehabilitación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, de acuerdo a los planos del levantamiento del estado actual presentado, incluyendo la restauración de la fachada, así como la obra nueva en la parte posterior del predio. -----

En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, se encuentra en área de conservación patrimonial e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cuenta con dictamen técnico favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0710/2015 de fecha 07 de abril de 2015, para llevar a cabo el proyecto de conservación y restauración de una superficie de 87.17 m², demolición parcial de 198.84 m², ampliación de construcción de obra nueva para 11 departamentos en 5 niveles, una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 635.62 m² y sobre nivel de banqueta de 1,220.29 m² para un total de construcción de 1,855.91 m². -----

2.- En materia de construcción (demolición, obra nueva y ampliación)

A. Demolición

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, se observó un inmueble de 5 niveles de altura totalmente edificados en etapa de acabados. No se constataron trabajos de demolición. -----

Asimismo, de la consulta realizada al programa Google Earth, se desprende existían un cuerpo constructivo de aproximadamente 360.00 m². -----

Ahora bien, respecto a los trabajos realizados, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para demoler un inmueble se requiere obtener previamente Licencia de Construcción Especial de la autoridad Delegacional correspondiente. -----

De la consulta realizada al expediente citado al rubro en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo no obra la Licencia de Construcción Especial para Demolición. -----

En virtud de lo anterior, en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo se realizan trabajos de construcción (demolición) sin contar con la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición. Por lo que corresponde a la Delegación Miguel Hidalgo actualmente (Alcaldía en Miguel Hidalgo a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México) realizar las acciones de verificación



en materia de construcción (demolición) toda vez que de la consulta realizada al expediente en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Miguel Hidalgo para el predio investigado no se cuenta con la Licencia de Construcción Especial, imponiendo, en su caso, las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan.-----

B. Obra Nueva y Ampliación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, en la parte este del inmueble se observó una ampliación de un segundo cuerpo constructivo de 5 niveles de altura totalmente edificados en etapa de acabados. No se constataron trabajos de una obra nueva en el lugar.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la entonces Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, para el predio motivo de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-126-2016 número RMH-B-126-16 y vigente del 20 de octubre de 2016 al 20 de octubre de 2019 en modalidad de ampliación de un segundo cuerpo constructivo con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 17754-151VAGE16D de fecha de expedición 03 de agosto de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente. -----

Elementos	Certificado 17754-151VAGE16D	RMC RMH-B-126-16
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	425.65 m ²	425.65 m ²
Viviendas	13	11
Niveles	5	5
Superficie libre	127.70 m ² (30%)	130.63 m ² (30.69%)
Superficie de desplante	297.95 m ² (70%)	295.02 m ² (69.31%)
Superficie total de construcción	1,506.55 m ²	1,754.95 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,506.55 m ²	1,223.07 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	0	531.88 m ²
Cajones de estacionamiento	---	22

Por lo anterior, el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, entonces Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-126-2016 número RMH-B-126-16 con fecha de vigencia de del 20 de octubre de 2016 al 20 de octubre de 2019 para llevar a cabo trabajos de construcción de obra nueva de un segundo cuerpo constructivo para 11 viviendas en 5 niveles de altura y superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,223.07 m² con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 17754-151VAGE16D lo que se apeg a la zonificación aplicable al caso. -----



3.- Factibilidad de Servicios.

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se cuenta con copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, entonces Delegación Miguel Hidalgo, Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0039/16 DESU/1002296/2016 de fecha 14 de enero de 2016 para un proyecto de 11 viviendas en 1,192.39 m² sobre nivel de banqueteta y 575.99 m² bajo nivel de banqueteta, se deberá de implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, cuyos proyectos deberán de ser aprobados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Además el inmueble tendrá que contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. -----

Es de mencionar que el registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-126-2016 número RMH-B-126-16 y vigente del 20 de octubre de 2016 al 20 de octubre de 2019, para el predio motivo de investigación se registró el proyecto para 11 viviendas en 1,192.39 m² de construcción sobre nivel de banqueteta y 575.99 m² bajo nivel de banqueteta.-----

En virtud de lo anterior, las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0039/16 DESU/1002296/2016 de fecha 14 de enero de 2016 para un proyecto de 11 viviendas en 1,192.39 m² sobre nivel de banqueteta y 575.99 m² bajo nivel de banqueteta, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumpla con las condicionantes establecidas en citado Dictamen de Factibilidad de Servicios.-----

4.-En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, en la parte este del inmueble se observó una ampliación de un segundo cuerpo constructivo de 5 niveles de altura totalmente edificados en etapa de acabados. No se constataron trabajos de una obra nueva en el lugar.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó llamadas telefónicas al número telefónico proporcionado por Usted, y envió correo electrónico con la finalidad de agendar una cita a efecto de que indicara fecha y hora para llevar a cabo una medición de ruido generado por las actividades de construcción que se realizan en el inmueble motivo de denuncia, sin que se especificara día y hora para llevarla a cabo.----

No obstante lo anterior, con fecha 12 de junio de 2018, personal adscrito a esta Entidad realizó un nuevo reconocimiento de hechos con la finalidad de realizar una medición de ruido generado por los trabajos de construcción en el inmueble objeto de denuncia, constatándose que los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el lugar no generaban emisiones sonoras.-----

En virtud de lo anterior, se considera que durante el reconocimiento de hechos de fecha 06 de diciembre de 2017 realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que los trabajos de construcción



consistentes en un inmueble de 3 nivel de altura, en obra negra y el armado de varilla para un 4 nivel que se llevaban a cabo en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo generaban emisiones sonoras, por lo que esta Entidad realizó llamada telefónica y envió de correos electrónicos a la persona denunciante para agendar una cita y realizar una medición de ruido desde punto de denuncia, sin que se especificara día y hora para llevarla a cabo, no obstante lo anterior con fecha 12 de junio de 2018 se realizó un nuevo reconocimiento de hechos, con la finalidad de llevar a cabo una medición de ruido desde punto de referencia en el que ya no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción ejecutadas.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, en la parte este del inmueble se observó una ampliación de un segundo cuerpo constructivo de 5 niveles de altura totalmente edificados en etapa de acabados. No se constataron trabajos de una obra nueva en el lugar. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente, al inmueble objeto de la denuncia, le corresponde la zonificación H 5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), por lo que los 5 niveles edificados en el lugar se apegan a la zonificación aplicable al caso. -----
3. El inmueble motivo de denuncia, se encuentra en área de conservación patrimonial e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.-----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el inmueble motivo de denuncia con dictamen técnico favorable emitido mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0710/2015 de fecha 07 de abril de 2015, para llevar a cabo el proyecto de conservación y restauración de una superficie de 87.17 m², demolición parcial de 198.84 m², ampliación de construcción de obra nueva para 11 departamentos en 5 niveles, una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 635.62 m² y sobre nivel de banqueta de 1,220.29 m² para un total de construcción de 1,855.91 m².-----
5. De la consulta realizada al programa Google Earth, se desprende existían un cuerpo constructivo de aproximadamente 360.00 m² en el predio investigado.-----



6. De la consulta realizada al expediente citado al rubro en la entonces Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo no obra la Licencia de Construcción Especial para Demolición.-----
7. Corresponde a la Delegación Miguel Hidalgo (Alcaldía en Miguel Hidalgo a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México), realizar las acciones de verificación en materia de construcción (demolición) toda vez que de la consulta realizada al expediente en esa demarcación no se cuenta con la Licencia de Construcción Especial, imponiendo, en su caso, las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan.-----
8. La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-126-2016 número RMH-B-126-16 con fecha de vigencia de del 20 de octubre de 2016 al 20 de octubre de 2019 para llevar a cabo trabajos de construcción de obra nueva de un segundo cuerpo constructivo para 11 viviendas en 5 niveles de altura y superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,223.07 m² con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 17754-151VAGE16D lo que se apeg a la zonificación aplicable al caso.-----
9. Las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, cuentan con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0039/16 DESU/1002296/2016 de fecha 14 de enero de 2016 para un proyecto de 11 viviendas en 1,192.39 m² sobre nivel de banqueteta y 575.99 m² bajo nivel de banqueteta, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumpla con las condicionantes establecidas en citado Dictamen de Factibilidad de Servicios.-----
10. Durante el reconocimiento de hechos realizado en Cerrada de la Paz número 27, colonia Escandón, entonces Delegación Miguel Hidalgo por personal adscrito a esta Entidad, se realizaban trabajos de construcción los cuales generaban ruido, por lo que esta Entidad realizó llamada telefónica y envió de correos electrónicos a la persona denunciante para agendar una cita y realizar una medición de ruido desde punto de denuncia, sin que se especificara día y hora para llevarla a cabo, no obstante lo anterior se realizó un nuevo reconocimiento de hechos, con la finalidad de llevar a cabo una medición de ruido desde punto de referencia en el que ya no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción ejecutadas.-----

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: -----



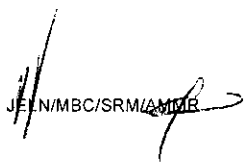
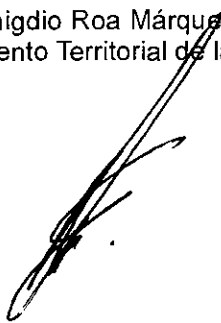
----- RESUELVE -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciadas, así como a la Delegación Miguel Hidalgo (Alcaldía en Miguel Hidalgo a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México), para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JEL/N/MBC/SRM/AMMR

