

Expediente: PAOT-2017-AO-124-SOT-111

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **11 OCT 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 27 fracción III y , 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-2018-AO-124-SOT-111, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de diciembre de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) por las actividades de obra que se realizan en calle Sierra Ixtlán número 130, colonia Lomas de Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, VIII y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado en Sierra Ixtlán número 130, colonia Lomas de Chapultepec I Sección, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros o 3 niveles de altura, 55% de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec"



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780, ext. 13621
Página 1 de 7

Expediente: PAOT-2017-AO-124-SOT-111

del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo; asimismo, deberá observar una restricción de 5.00 metros en los frentes, y 3.00 metros en sus laterales hasta 2/3 del fondo. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio cuenta con dos frentes, uno sobre calle Sierra Ixtlán y el segundo sobre calle Alpes; por el frente de Sierra Ixtlán se observó que se llevaron a cabo trabajos de construcción, consistentes en el desplante de una obra nueva de 2 niveles, sin observar semisótano, dicha construcción se encuentra remetida de su alineamiento, y por calle Alpes no se observaron trabajos constructivos. -----

Se giró oficio al Ocupante, Propietario y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acredite la legalidad de las actividades que se realizan. En respuesta a dicho requerimiento, dos personas que se ostentaron una como el director responsable de obra y la otra como propietaria del predio objeto de denuncia, aportaron copia simple de: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78012-151OCER16, de fecha 17 de noviembre de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que certifica la zonificación H/3/55, área libre 500.97m² (55%), desplante 409.389m² (45%), superficie máxima de construcción de 1,229.67m², para 1 vivienda. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 438/2015 de fecha 09 de junio de 2015, el cual refiere los dos frentes y las restricciones frontales y laterales con las que debe contar. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FMH-B-184-2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, para 1 vivienda en 3 niveles. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Planos arquitectónicos. -----

Ahora bien, a fin de corroborar las documentales proporcionadas por el particular, personal adscrito realizó una consulta de expediente formado en la entonces Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación en Miguel Hidalgo, con motivo de los antecedentes tramitados para los trabajos constructivos, en la que se constataron las siguientes documentales: -----

- **Oficio DGSJG/DERA/9353/2017** de fecha 31 de julio de 2017, emitido por la entonces Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, en el que hace observaciones a la Manifestación con folio FMH-B-184-2016, respecto a: -----
 - *Que el proyecto no cuenta con el área libre de 55%, toda vez que en los planos arquitectónicos únicamente presenta 359.47m² equivalente a 39.50%. -----*
 - *Con base al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78012-151OCER16, la altura deberá ser de metros, sin embargo en el proyecto cuenta con una altura de 12.27metros rebasando la altura permitida. -----*



Expediente: PAOT-2017-AO-124-SOT-111

- Que los planos con clave CA-01 ARQ-01, la planta baja sobre Sierra Ixtlán es denominada como "Planta Sótano" sin embargo al encontrarse en el mismo nivel deberá ser considerada como planta baja. -----

- Escrito de fecha 25 de agosto de 2017, por medio del cual el Director Responsable de Obra y la persona propietaria del predio, dan respuesta al oficio número DGSJG/DERA/9353/2017. -----
- **Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FMH-B-184-2016**, número RMH-B-184-2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, para 1 vivienda en 3 niveles, con una superficie total por construir de 1,098.43 m², desplante de 403.25 m², área libre de 506.75m². -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Planos arquitectónicos. -----

Es importante mencionar que, con base al escrito de fecha 25 de agosto de 2017, el particular desahogó las observaciones realizadas por la entonces Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, y del análisis realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa a dichas documentales se obtuvo lo siguiente: -----

RUBRO	PPDU "Lomas de Chapultepec" H3/55	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 78012-1510CER16	Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-184-2016	Planos arquitectónicos
Superficie del predio	910.87	910.87	910.00	907.35
Superficie Máxima de Construcción	1,229.67	1,229.67	1,098.43	1,019.30
S.N.B.	-	-	761.94	1,019.30
B.N.B.	-	-	336.49	-
Superficie de desplante	409.89	409.89	403.25	474.98
	45%	45%	44.31%	52.35%
Área libre	500.98	500.98	506.75	432.35
	55.00%	55.00%	55.69%	47.65%
Niveles S.N.B	-	-	3	3
Número de viviendas	1	1	1	2

De lo anterior se desprende que el proyecto aún no se apega a la zonificación que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", toda vez que se advierte un área libre en los planos de 432.35m² la cual es equivalente a 47.65%, sin embargo, debe de contar con 55%, asimismo, respecto al desplante, se advierte en los planos una superficie de 474.98m² equivalente a 52.35%, superficie mayor con la que debería de contar. -----

Ahora bien, respecto de las restricciones de 5 metros al frente y 3 metros en laterales, del análisis realizado al plano arquitectónico con clave C-01 "Planta Baja, Primer Nivel", se desprende que el proyecto cuenta con dos desplantes sobre los accesos (Sierra Ixtlán y calle Alpes) ambos para estacionamiento, por lo que no se respetan



las restricciones de 5 metros sobre los frentes (Imagen 1 e Imagen 2). Asimismo, respecto a las restricciones laterales, en el mismo plano con clave C-01 en el primer nivel, se observa que el proyecto se desplanta en las colindancias, entre las que se encuentra un cuarto para "cocineta para servicio" y "cuarto de juegos", por lo que el proyecto no respeta los 3 metros de remetimiento que prevé la norma, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----

Imagen 1. Plano arquitectónico con clave C-01 "Planta Baja, Primer Nivel"

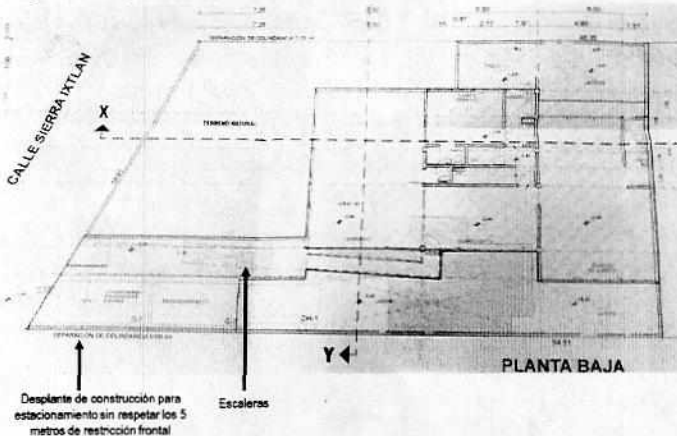
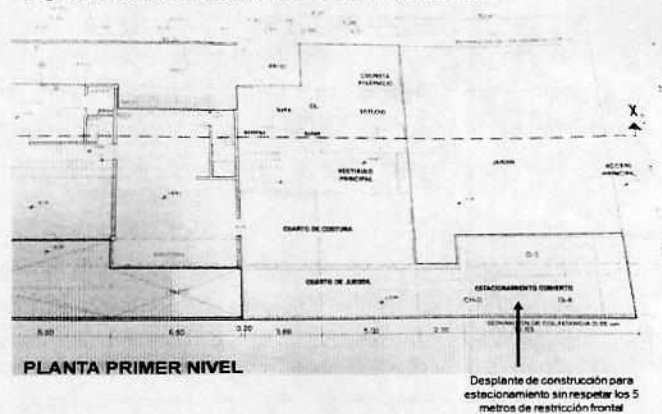


Imagen 2. Plano arquitectónico con clave C-01 "Planta Baja, Primer Nivel"



Es importante referir que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de clausura por parte de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, por lo que dicha autoridad informó que ejecutó visita de verificación bajo el número de expediente 0092/2018/OB, en la que identificó que se llevaron a cabo trabajos de construcción sobre superficies destinadas a áreas libres, así como que la obra se encuentra rebasando por .50 metros la altura permitida de 9.00 metros y que los tapiales de madera que fueron colocados en la fachada sobresalen del alineamiento por .65 metros invadiendo la vía pública; por lo que mediante resolución administrativa de fecha 15 de mayo de 2018, determinó imponer clausura total, sanción pecuniaria y ordenó la demolición total de los trabajos de ampliación y modificación, así como del excedente de .50 metros de altura. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el Registro de Manifestación de Construcción no cumple con las disposiciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", referidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, ni las restricciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, toda vez que el proyecto ejecutado no cuenta con restricciones al frente ni a los laterales, ni con el 55% de área libre, contraviendo los artículos 1º y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; en razón de lo anterior, de conformidad con los artículos 53, apartado B, número 3, fracción XXII de la Constitución de la Ciudad de México y 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-184-2016. -----

Expediente: PAOT-2017-AO-124-SOT-111

Finalmente en un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el predio de mérito continua con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, mantener dicho estado de clausura hasta en tanto el proyecto ejecutado se apegue a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec".-----

En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron 5 individuos arbóreos en el exterior del predio, de los cuales uno se encuentra sobre la calle Sierra Ixtlán y 4 sobre calle Alpes; asimismo, se observaron 2 individuos arbóreos al interior del predio, sin afectaciones en su copa, tronco ni raíces; no se constató derribo de arbolado.-----

Al respecto, la entonces Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que no cuenta con autorización para derribo de arbolado en el predio denunciado.-----

Finalmente, es importante señalar que en los planos arquitectónicos anexos al Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-184-2016, se advierte que el proyecto constructivo incluye la conservación del arbolado existente.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Sierra Ixtlán número 130, colonia Lomas de Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros o 3 niveles de altura, 55% de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo; asimismo, deberá observar una restricción de 5.00 metros en los frentes y 3.00 metros en sus laterales hasta 2/3 del fondo.-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78012-151OCER16, de fecha 17 de noviembre de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que certifica que al predio le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros o 3 niveles de altura, 55% de área libre; superficie del predio de 910.87m², área libre 500.97m² (55%), desplante 409.389m² (45%), superficie máxima de construcción de 1,229.67m², para 1 vivienda, y deberá respetar restricciones frontales de 5 metros y laterales de 3 metros.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el predio cuenta con dos frentes, uno sobre calle Sierra Ixtlán y el segundo sobre calle



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780, ext. 13621
Página 5 de 7

Expediente: PAOT-2017-AO-124-SOT-111

Alpes; por el frente de Sierra Ixtlán se observaron trabajos de construcción, consistentes en el desplante de una obra nueva de 2 niveles, sin observar semisótano, dicha construcción se encuentra remetida de su alineamiento, y por calle Alpes no se observaron trabajos constructivos. -----

4. El proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FMH-B-184-2016, número RMH-B-184-2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, para 1 vivienda en 3 niveles, con una superficie total por construir de 1,098.43 m², desplante 403.25 m², área libre 506.75m², registrado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78012-151OCER16. -----
5. El proyecto registrado no se apega a la zonificación que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", toda vez que no cuenta con el 55% de área libre mínima, ni con las restricciones frontales ni laterales, de conformidad con el plano arquitectónico con clave C-01, "Planta Baja, Primer Nivel". -----
6. La entonces Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, ejecutó procedimiento administrativo número 0092/2018/OB, en materia de construcción, del cual se desprende la resolución administrativa de fecha 15 de mayo de 2018, en la que determinó imponer estado de clausura total, sanción pecuniaria y la demolición de ampliación y altura excedente. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, mantener el estado de clausura ordenado dentro del procedimiento número 0092/2018/OB, hasta en tanto el proyecto ejecutado se apegue a la zonificación y restricciones frontales y laterales que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-184-2016 por incumplir las disposiciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 53, apartado B, número 3, fracción XXII de la Constitución de la Ciudad de México y 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México -----
8. No se constató derribo de arbolado al exterior ni al interior del predio objeto de denuncia. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



Expediente: PAOT-2017-AO-124-SOT-111

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 Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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



REMIG/WPB/MAZA



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780, ext. 13621
Página 7 de 7