

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-4117-SOT-1710, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de diciembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva y separación de colindancias), por los trabajos que se realizan en calle Prado Norte número 315, colonia Lomas de Chapultepec III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de enero de 2018.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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 y uso de suelo) y construcción (obra nueva y separación de colindancias), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional unifamiliar, 9.00 metros ó 3 niveles de altura, 55% de área libre, en donde de conformidad con la tabla de usos de suelo sólo se permite la vivienda, embajadas, parques y jardines conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en 4 niveles con 17 metros de altura, medido con distanciometro marca Leica, modelo DISTO D810 touch; la estructura de la edificación es a base de marcos rígidos de acero y losas de entrepiso de losacero, con un remetimiento de 2.50 metros en la parte frontal (ver imagen).

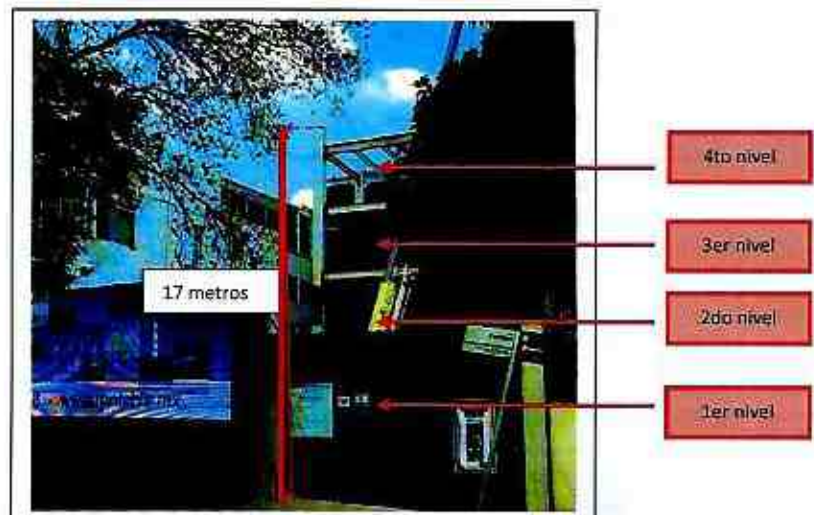


Imagen 1: se observa la construcción de 4 niveles en 17 metros

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 11 de junio de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico número PAOT-2018-781-DEDPOT-458, de fecha 19 de junio de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente:

"(...)

1. Al predio le aplica la zonificación **Habitacional unifamiliar, 9.00 metros ó 3 niveles de altura, 55% de área libre**, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas 1-2de Chapultepec.

2. En el predio objeto del presente dictamen se permite la construcción de una vivienda en un máximo de 3 niveles o 9.00 metros de altura, con una superficie de desplante de 388.80 m² equivalentes al 45% de la superficie del predio, área libre mínima de 475.20 m² equivalentes al 55% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 1,166.40 m².
3. En el predio se desplanta un inmueble en etapa de construcción, actualmente con 4 niveles de altura, con una altura total de 17.0 metros medidos a partir del nivel medio de banqueteta, lo cual no se apega a los 9.0 metros de altura máxima permitida en la zonificación aplicable (...).

Al respecto, de la consulta realizada en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 14396-151CHWE17, de fecha de expedición del 02 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación habitacional con comercio y restaurante bar en planta baja y oficinas en los niveles subsecuentes con 20% de área libre y 15 metros de altura, conforme a la Sentencia de fecha 21 de abril de 2016, dictada por el Juzgado Octavo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, en el juicio de amparo 251/2015.

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 17 de agosto de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3068/2018, y que las constancias fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles y 17 metros de altura, incumple la zonificación habitacional con comercio y restaurante bar en planta baja y oficinas en los niveles subsecuentes con 20% de área libre y 15 metros de altura, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 14396-151CHWE17, de fecha de expedición del 02 de mayo de 2017, publicado en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3068/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 2 metros de alturas excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.

Ahora bien, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan, entre otras en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a)



fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y separación a colindancias).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en 4 niveles con 17 metros de altura, medido con distanciómetro marca Leica, modelo DISTO D810 touch; la estructura de la edificación es a base de marcos rígidos de acero y losas de entrepiso de losacero, con un remetimiento de 2.50 metros en la parte frontal, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, sin separación de colindancias. -----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de expediente en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, de la que se desprende que el predio denunciado cuenta con: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RMH-B-227-2017, vigente del 12 de diciembre de 2017 al 12 de diciembre de 2019, para una construcción de 4 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,088.28 m², con una superficie de desplante de 524.32 m² y 359.68 m² de superficie de área libre equivalente al 40.69%. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 14396-151CHWE17, de fecha de expedición del 02 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación habitacional con comercio y restaurante bar en planta baja y oficinas en los niveles subsecuentes con 20% de área libre y 15 metros de altura, conforme a la Sentencia de fecha 21 de abril de 2016, dictada por el Juzgado Octavo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, en el juicio de amparo 251/2015. -----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-5783-2018, de fecha 2 de julio de 2018 esta Entidad, solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los 2 metros de altura excedentes; mediante oficio DMH/DGSJyG/DEJ/SVCI/VPM/465/2018, de fecha 4 de septiembre de 2018, informó que se ejecutó visita de verificación con número de expediente 1444/2017/OB. -----

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción con número de folio RMH-B-227-2017, vigente del 12 de diciembre de 2017 al 12 de diciembre de 2019, toda vez que se construyeron 2 metros de altura adicionales a lo permitido en la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 14396-151CHWE17, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que; corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo substanciar el procedimiento



administrativo 1444/2017/OB, valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 2 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 17 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 14396-151CHWE17, de fecha de expedición del 02 de mayo de 2017. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Martín Roberto Lara Hidalgo, con número de registro DRO-0416, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RMH-B-227-2017, vigente del 12 de diciembre de 2017 al 12 de diciembre de 2019, para la edificación de 17 metros de altura, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-0416, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0416, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

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 Prado Norte número 315, colonia Lomas de Chapultepec III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, le corresponde la zonificación Habitacional unifamiliar, 9.00 metros ó 3 niveles



de altura, 55% de área libre, en donde de conformidad con la tabla de usos de suelo sólo se permite la vivienda, embajadas, parques y jardines. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 14396-151CHWE17, de fecha de expedición del 02 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación habitacional con comercio y restaurante bar en planta baja y oficinas en los niveles subsecuentes con 20% de área libre y 15 metros de altura, conforme a la Sentencia de fecha 21 de abril de 2016, dictada por el Juzgado Octavo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, en el juicio de amparo 251/2015. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en 4 niveles con 17 metros de altura, medido con distanciómetro marca Leica, modelo DISTO D810 touch; la estructura de la edificación es a base de marcos rígidos de acero y losas de entrepiso de losacero, con un remetimiento de 2.50 metros en la parte frontal, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, sin separación de colindancias. -----
3. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante, así como conservación patrimonial), así como en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 2 metros de altura excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
4. La construcción no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RMH-B-227-2017, vigente del 12 de diciembre de 2017 al 12 de diciembre de 2019, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo substanciar el procedimiento administrativo 1444/2017/OB, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 2 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 17 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec. -----



6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0416, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----
7. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real 491902, correspondiente al inmueble ubicado en calle Prado Norte número 315, colonia Lomas de Chapultepec III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 035_051_06, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso. -----

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: -----

----- 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, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, a las Direcciones Ejecutivas de Registros y Autorizaciones y Jurídica ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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. -----

REMG/IGP/EBP

