



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 NOV 2019**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-152-SOT-60, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de enero de 2019, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: [altura] niveles y área libre) y construcción (obra nueva), en Avenida Sierra Nevada número 210, Colonia Lomas de Chapultepec V sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2019. -----

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Monte Everest número 210, Colonia Lomas de Chapultepec V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.-----

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, 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, así como 85 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: [altura] niveles), construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias. 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: [altura] niveles)

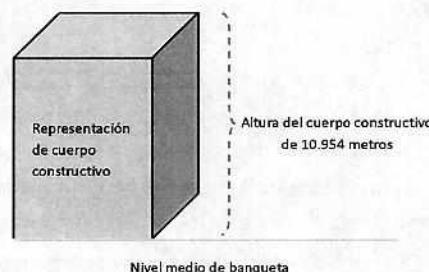
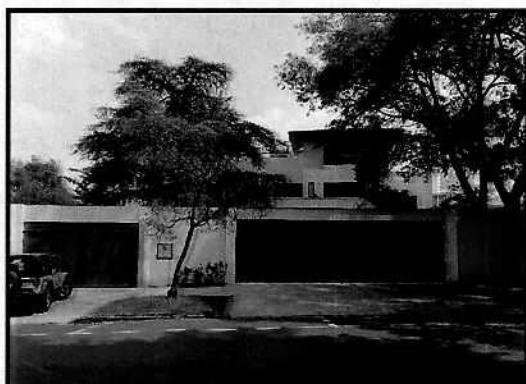
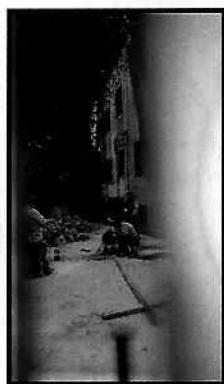
De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HU/369m/55 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles y/o 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre).-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-152-SOT-60

De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 08 de febrero y 29 de octubre, ambos de 2019, se identificó la existencia de un predio en el cual se constató un inmueble preexistente de 3 niveles, en el cual se realizaron trabajos de ampliación en el área libre del predio y en su altura. No se constató la existencia de algún letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo, relativo a alguna Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Adicionalmente, en la diligencia de fecha 29 de octubre de 2019, personal de esta entidad realizó la medición de la altura del cuerpo constructivo con el equipo denominado "distanciómetro, marca Leica modelo disto D210", la cual se tomó del nivel medio de banqueta al entrepiso de la azotea del tercer nivel, arrojando que el inmueble cuenta con una altura de 10.954 metros.



Fuente: Reconocimientos de hechos de fecha 08 de febrero y 29 de octubre, ambos de 2019

Imagen: Inmueble con trabajos de ampliación, con una altura de 10.954 metros.

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-00942-2018 (sic) en fecha 01 de febrero de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, y aportó copia simple de las siguientes documentales:

1. Escrito de fecha 29 de enero de 2019, signado por el propietario del inmueble, dirigido al Director Ejecutivo de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo.
2. Identificación Oficial, emitida por el Entonces Instituto Federal Electoral.
3. Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 24529, con fecha de ingreso de 24 de agosto de 1990, emitida por la entonces Dirección de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, en la que se describe el uso de suelo de oficinas.
4. Registro de Manifestación de Construcción tipo A, folio FMH-A-010/18, para la barda perimetral del predio investigado, ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.
5. Memoria descriptiva del proyecto de la barda perimetral del predio investigado.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-152-SOT-60

6. Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación, y Renovación, con número de folio 386/18, con sello de recibo por parte de la Ventanilla Única de la Alcaldía Miguel Hidalgo.
7. Escritura Pública número 8,449, emitida el 01 de febrero de 2018, por parte del Titular de la Notaría número 22 con ejercicio en el Distrito Judicial de Pachuca de Soto Hidalgo.

Respecto a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 24529, con fecha de ingreso de 24 de agosto de 1990, emitida por la entonces Dirección de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, esa documental no corresponde a la idónea para acreditar el aprovechamiento de un determinado predio, puesto que conforme al artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se considera únicamente para tales efectos los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Por otra parte, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades.

Al respecto, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante el oficio INVEA/DG/0502/2019 de fecha 08 de mayo de 2019, que personal especializado en funciones de verificación de ese Instituto, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación al inmueble de mérito en fecha 01 de abril de 2019 y que las constancias fueron remitidas a la Dirección de Calificación "A" de ese Instituto para su legal calificación.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio investigado se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles, en el que se realizó la ampliación constructiva en su altura y la modificación del área libre, por lo que el cuerpo constructivo constatado incumple la superficie de desplante, la mínima de área libre y la altura que le establece la zonificación asignada en el Programa Parcial en comento; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instrumentado en el predio investigado, valorar en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.

2.- En materia de Construcción

De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó la existencia de un predio en el cual se constató un inmueble preexistente de 3 niveles, en el cual se realizaron trabajos de ampliación en el área libre del predio y en su altura. No se constató la existencia de algún letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo, relativo a alguna Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Ahora bien, del histórico de imágenes obtenidas a través del Sistema Electrónico de Google Earth del año 2016 y de las imágenes obtenidas en los Reconocimientos de hechos por parte del personal adscrito a esta Entidad, se desprende que el inmueble investigado fue sujeto a trabajos de ampliación en su cuerpo constructivo, así como en las alturas del mismo, aunado a la modificación estructural en fachadas.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-152-SOT-60



Fuente: Google Earth, diciembre de 2016



Fuente: Reconocimientos de hechos de fecha 29 de octubre de 2019

Imagen: comparativo en el que se constata la modificación y ampliación del cuerpo constructivo preexistente en el predio objeto de denuncia

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-00942-2018 (sic) en fecha 01 de febrero de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentar las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, y aportó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Escrito de fecha 29 de enero de 2019, signado por el propietario del inmueble, dirigido al Director Ejecutivo de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo A, folio FMH-A-010/18, para la barda perimetral del predio investigado, ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.-----
3. Memoria descriptiva del proyecto de la barda perimetral del predio investigado.-----
4. Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación, y Renovación, con número de folio 386/18, con sello de recibo por parte de la Ventanilla Única de la Alcaldía Miguel Hidalgo.-----

Respecto al escrito de fecha 29 de enero de 2019, descrito anteriormente, se desprende el aviso del propietario del inmueble investigado, en el que se describen trabajos menores que no alteran o modifican elementos estructurales del inmueble, consistentes en trabajos de pintura, resane de pisos, reparación de plafones, cambio de muebles de baño, azulejos y revisión de tuberías, cancelería interior, revisión y cambio de instalaciones, cambio de pisos, modernización y reubicación de luminarias, impermeabilización y reparación de azoteas, así como cambios y reparaciones de closets, lo anterior en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Asimismo, respecto a las documentales consistentes en el Registro de Manifestación de Construcción, la Memoria descriptiva del proyecto y el Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación, y Renovación, tramitadas para el predio investigado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, estas acreditan la construcción de una barda perimetral en el lugar.-----

No obstante, del análisis de las constancias que integran el expediente que se actúa, se desprende que el proyecto de ampliación y modificación estructural ejecutado en el inmueble objeto de denuncia, no contó con Registro de Manifestación de Construcción para su ejecución.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-152-SOT-60

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio AMH/DGGAJ/DERA/2970/2019, informó que de la búsqueda en sus archivos se constató la existencia del Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-A-010-10 y número de registro RMH-A-010-18, en la modalidad de barda.

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, ordenar la visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que la obra objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción y hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa se haya dado respuesta al requerimiento.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio consistentes en ampliación y modificación estructural del inmueble preexistente, aunado a que el desarrollador de la obra pretende acreditar los trabajos ejecutados a través de un aviso de obras menores en augeo al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como con un Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, para la barda perimetral del predio.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación estructural) en el inmueble objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que la obra objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción y de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

- Al predio ubicado en Calle Monte Everest número 210, Colonia Lomas de Chapultepec V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HU/369m/55 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles y/o 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre).

No cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

- De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó la existencia de un cuerpo constructivo preexistente, el cual fue sujeto a trabajos de ampliación en su desplanta, así como en su altura. No se constató la existencia de algún letrero que



EXPEDIENTE: PAOT-2019-152-SOT-60

ostente datos de identificación del proyecto constructivo, relativo a alguna Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.----

3. El cuerpo constructivo investigado incumple la superficie de desplante, la mínima de área libre y la altura que le establece la zonificación asignada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instrumentado en el predio investigado, valorar en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-
4. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio consistentes en ampliación y modificación estructural del inmueble preexistente, aunado a que el desarrollador de la obra pretende acreditar los trabajos ejecutados a través de un aviso de obras menores en augeo al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como con un Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo para la barda perimetral del predio.-----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación estructural) en el inmueble objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que la obra objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción y de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo y al Instituto de Verificación Administrativa 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/IGV/CRLS