

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **09 NOV 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 y VI, 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-2017-2443-SOT-1001, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de agosto de 2018, una persona en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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 materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado), en el predio ubicado en Cerrada Bezares número 95, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo; admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2018.-----

Para la atención de la investigación, 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, 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 construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, la 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: niveles)

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 HU/3[9m]/40 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles máximo de construcción [y/o 9 metros máximos de altura], 40% mínimo de área libre); conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "COLONIA LOMAS BEZARES" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 30 de septiembre de 2018. Adicionalmente, le aplican las "Normas Complementarias Particulares", las cuales prevén que las alturas expresadas dentro de la Normatividad y Plano de Uso de Suelo, se considerarán a partir del nivel de banqueteta.----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 11 de agosto de 2017, 12 de febrero y 05 de septiembre, ambos de 2018, se constató en el predio objeto de denuncia un inmueble de 2 niveles de altura sobre el nivel de banqueteta, así como 7 niveles bajo el nivel de banqueteta, completamente ejecutado y habitado, sin actividades de obra.-----



Imagen; inmueble de 2 niveles de altura sobre el nivel de la banqueteta
Fuente: Reconocimiento de hechos (05 de septiembre de 2018)



Imagen; inmueble de 7 niveles de altura bajo el nivel de la banqueteta
Fuente: Reconocimiento de hechos (05 de septiembre de 2018)

Adicionalmente, esta Subprocuraduría, emitió oficio 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 apoderada legal del inmueble objeto de denuncia, compareció mediante escrito recibido en esta Procuraduría el día 21 de agosto de 2017, a través del cual manifestó que los trabajos de construcción investigados **concluyeron desde el mes de julio de 2015**, aunado a que hizo de conocimiento que en el inmueble no se ejecutan actividades constructivas en el lugar. -----

Al respecto, 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 cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 18940-

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2443-SOT-1001

151HOJE13, el cual certifica la zonificación HU/3[9m]/40 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles máximo de construcción [y/o 9 metros máximos de altura], 40% mínimo de área libre), así como la construcción de 14 viviendas en 11,006.56 m² de superficie total de construcción. -----

En virtud de lo anterior, de los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que se constó un inmueble completamente ejecutado y habitado de 2 niveles de altura (sobre el nivel de banquetta del alineamiento), así como 7 niveles bajo el nivel de banquetta los cuales no son cuantificables conforme a la aplicación de las "Normas Complementarias Particulares", las cuales prevén que las alturas expresadas dentro de la Normatividad y Plano de Uso de Suelo, se considerarán a partir del nivel de banquetta.-----

2. Construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 11 de agosto de 2017, 12 de febrero y 05 de septiembre, ambos de 2018, se constató en el predio objeto de denuncia un inmueble de 2 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, así como 7 niveles bajo el nivel de banquetta, completamente ejecutado y habitado, sin actividades de obra.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría, emitió oficio 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 apoderada legal del inmueble objeto de denuncia, compareció mediante escrito recibido en esta Procuraduría el día 21 de agosto de 2017, a través del cual manifestó que los trabajos de construcción investigados concluyeron desde el mes de julio de 2015, aunado a que hizo de conocimiento que en el inmueble no se ejecutan actividades constructivas en el lugar.-----

No obstante lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de Miguel Hidalgo, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7791-2017 de fecha 31 de agosto de 2017, informar si cuenta en sus archivos con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que acrediten actividades de obra en el predio investigado. Al respectó informó mediante el oficio DGSJG/DERA/12336/2017, que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-13369-13 de fecha de ingreso del 26 de noviembre de 2013.-----

Al respecto, mediante el acuerdo de fecha XXX, esta Subprocuraduría traslado al expediente que nos ocupa documentales que obran dentro del expediente PAOT-2014-12-SOT-7 y acumulados PAOT-2014-801-SOT-371 y PAOT-2014-2882-SOT-1281, a efecto de allegarse de pruebas relevantes para la integración al rubro citado, entre las que se encuentra la copia simple del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-139-13, tramitado ante la Ventanilla Única de Miguel Hidalgo.-----



Ahora bien del análisis del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-139-13, tramitado ante la Ventanilla Única de Miguel Hidalgo para el proyecto constructivo realizado en el predio que objeto de denuncia, se desprende que fue asentada en esa documental la construcción de 11 viviendas en 4 niveles de altura, dos niveles edificados bajo el nivel de banquetta y dos niveles más edificados sobre el nivel de banquetta, con una superficie máxima de construcción de 8,155.78 m².-----

En virtud de lo anterior, de los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que no fueron constatadas recientes actividades constructivas en el predio investigado, no obstante se identificó un inmueble completamente habitado y ejecutado con 2 niveles sobre el nivel medio de banquetta y 7 niveles bajo el nivel de la banquetta, lo que no se apega al proyecto descrito en el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-139-13, tramitado ante la Ventanilla Única de Miguel Hidalgo.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción en el predio ubicado en Cerrada Bezares número 95, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, a efecto de corroborar si la construcción localizada en el predio de mérito, se encuentre apegado a las características del proyecto descritas en el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-139-13, y resolver conforme a derecho.-----

3. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se identificó el derribo de arbolado en el inmueble.-----

Al respecto, mediante el acuerdo de fecha XXX, esta Subprocuraduría traslado al expediente que nos ocupa documentales que obran dentro del expediente PAOT-2014-12-SOT-7 y acumulados PAOT-2014-801-SOT-371 y PAOT-2014-2882-SOT-1281, a efecto de allegarse de pruebas relevantes para la integración al rubro citado, entre las que se encuentran copias simples de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/004033/2013 folio de ingreso 5362/2013 recaída en el expediente DEIA-ME-298/2013, en fecha 29 de octubre de 2013 por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/011867/2014, emitido en fecha 07 de noviembre de 2014, por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, y del Oficio número DMH/DGSU/00112/2015 emitido en fecha 04 de marzo de 2015, por la Dirección de Servicios Urbanos de Miguel Hidalgo.-----

Al respecto, derivado del análisis de las constancias descritas en el párrafo anterior, se desprende que para la ejecución del proyecto constructivo investigado se contó con la Resolución en Materia de



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2443-SOT-1001

Impacto Ambiental, a través de la cual se autorizó el trasplante de 3 individuos árboles y el derribo de 20, documento en el que se describen las siguientes condicionantes:-----

1. Plantar 100 individuos arbóreos en la superficie destinada al área permeable del predio investigado.-----
2. Realizar levantamiento forestal en el inmueble investigado.-----
3. Restitución Económica, y -----
4. Naturalización de Azotea.-----

Aunado a lo anterior, mediante el Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/011867/2014, emitido en fecha 07 de noviembre de 2014, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó a esta Subprocuraduría que el día 29 de mayo de 2017, emitió el acuerdo administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/004470/2017, a través del cual se tuvieron por cumplidas las condicionantes planteadas en la Resolución en Materia de Impacto Ambiental descritas en el párrafo anterior.-----

En virtud de lo anterior, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el derribo de arbolado en el predio objeto de investigación, no obstante la ejecución de la construcción contó con la Resolución en Materia de Impacto Ambiental, a través de se emitió la autorización condicionada para el trasplante de 3 individuos árboles y el derribo de 20, aunado a que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió el acuerdo administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/004470/2017, a través del cual dio por cumplidas las condicionantes planteadas.-----

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 Cerrada Bezares número 95, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "COLONIA LOMAS BEZARES" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 30 de septiembre de 2018, le corresponde la zonificación HU/3[9m]/40 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles máximo de



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2443-SOT-1001

construcción [y/o 9 metros máximos de altura], 40% mínimo de área libre). Adicionalmente, le aplican las "Normas Complementarias Particulares", las cuales prevén que las alturas expresadas dentro de la Normatividad y Plano de Uso de Suelo, se considerarán a partir del nivel de banqueteta. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 18940-151HOJE13, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica como permitida la zonificación HU/3[9m]/40 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles máximo de construcción [y/o 9 metros máximos de altura], 40% mínimo de área libre), así como la construcción de 14 viviendas en 11,006.56 m² de superficie total de construcción -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 11 de agosto de 2017, 12 de febrero y 05 de septiembre, ambos de 2018, se constató en el predio objeto de denuncia un inmueble de 2 niveles de altura sobre el nivel de banqueteta, así como 7 niveles bajo el nivel de banqueteta, completamente ejecutado y habitado, sin actividades de obra, ni derribo de arbolado. -----
3. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-139-13, para la edificación de 11 viviendas en 4 niveles de altura, dos niveles edificados bajo el nivel de banqueteta y dos niveles más edificados sobre el nivel de banqueteta, lo que no se apega a la ejecución del inmueble constatado por el personal adscrito a esta Entidad.-----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de Miguel Hidalgo, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción en el predio ubicado en Cerrada Bezares número 95, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, a efecto de corroborar si la construcción localizada en el predio de mérito, se encuentre apegado a las características del proyecto descritas en el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-139-13, y resolver conforme a derecho.-----
5. No se constató el derribo de arbolado en el predio objeto de investigación, no obstante la ejecución de la construcción contó con la Resolución en Materia de Impacto Ambiental, a través de se emitió la autorización condicionada para el trasplante de 3 individuos árboles y el derribo de 20, aunado a que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió el acuerdo administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/004470/2017, a través del cual dio por cumplidas las condicionantes planteadas.-----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2443-SOT-1001

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 así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de 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.-----



REMG/IGP/MBC/CRLB

