



Expediente: PAOT-2020-3015-SOT-673

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 2024

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-2020-3015-SOT-673, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de septiembre de 2020, 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 y denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y separación de colindancias) por los trabajos que se realizan en Calle Bosque de Ombúes número 82, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

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 y separación de colindancias), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, 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 denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y separación de colindancias).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las lomas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación H/7m/22.5 (Habitacional Unifamiliar, 7 metros máximos de altura en losas planas y 7.5 metros hasta la lumbreña en losas inclinadas, 22.5% de área libre, el número de viviendas se determina dependiendo de la superficie del predio).



Expediente: PAOT-2020-3015-SOT-673

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble investigado que cuenta con una pendiente ascendente hacia el costado norte, se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura de con un avance de obra del 95%, así mismo al momento de la diligencia se constató que al interior se realizaron trabajos de limpieza y trabajos de acabados. -----

Por otro lado, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al **Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble 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, quien se ostentó como Representante Legal de la persona moral responsable de los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble investigado, aporto como medios probatorios, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

- Licencia de Construcción Especial en su Modalidad de Demolición número de folio MHLE/D/332/2017, para la demolición total del inmueble desarrollado en dos niveles y azotea con una superficie de construcción de 720 m², de fecha 13 de diciembre de 2017; -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número de folio 270/2017, para el inmueble investigado de fecha 07 de abril de 2017; -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018, para el inmueble investigado con vigencia del 27 de abril de 2018 al 27 de abril de 2021, para la ejecución de un proyecto consistente en la construcción de 1 vivienda de 2 niveles de altura con 7 metros de altura s.n.b y 1 sótano, así 6 cajones de estacionamiento, en una superficie total del predio de 1,025.11 m², superficie de desplante de 517.86 m² (50.52%), superficie de área libre de 507.25 m² (49.98%), superficie s.n.b de 769.90 m², superficie b.n.b de 446.50 m² y superficie total de construcción de 1,216.40 m²; -----
- Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio FMH-B-MTO-031-2021 y fecha de recibo ante la alcaldía Miguel Hidalgo de fecha 18 de mayo de 2021, relacionado con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018 de fecha 27 de abril de 2018.-----
- Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FMH-B-AUTO-036-2021, recibido en fecha de fecha 26 de agosto de 2021, relacionado con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018 de fecha 27 de abril de 2018, tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33283-151HEGU17 de fecha 17 de mayo de 2017, en el cual se hace constar que al predio investigado le corresponde la zonificación H/7m/22.5 (Habitacional Unifamiliar, 7 metros máximos de altura en losas planas y 7.5 metros hasta la lumbreña en losas inclinadas, 22.5% de área libre), asimismo se describe una superficie del predio de 1,025.11 m², superficie de área libre de 230.64975 m² (22.50%), superficie de desplante de 794.46025 m² (77.50%), así como superficie máxima de construcción de 1,588.9205 m² y 1 vivienda permitida lo anterior de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

Dicho lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/060/2022, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó no tener inconveniente alguno para que el personal adscrito a esta Subprocuraduría realice la consulta del expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018, por lo que se llevó a cabo dicha consulta durante la cual se corroboró la existencia de las documentales antes descritas, así como de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----

Consecuentemente, de un análisis integral de las documentales señaladas anteriormente se desprende lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2020-3015-SOT-673

	Zonificación	Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B (m ²)	Niveles/metros	Viviendas	Cajones
CUZUS 33283-151HEGU17	H/7m/22.5 %	1,025.11	794.46	77.5%	230.65	22.5%	1,588.92	7 m	1	-
RMC 1/06/076/2022; RCUB-076-2022		1,025.11	517.86	50.52%	507.25	49.48%	1,216.40	2 con semisótano (7 m)	1	6
Memoria arquitectónica del proyecto		1,025.11	517.86	50.52%	507.25	49.48%	1,216.40	2 con semisótano (6.55 m)	1	6

Es importante señalar que si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles obedece a que el inmueble cuenta con una pendiente natural y uno de los niveles corresponde a un sótano mismo que se encuentra reportado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018 descrito en los párrafos que anteceden. Lo anterior se robustece del plano arquitectónico clave A-05 ingresado para el trámite del citado Registro, del cual se desprende que el proyecto ejecutado cuenta con dos niveles sobre nivel de banqueta, los cuales cuentan con la siguiente altura: primer piso 3.15 metros y el segundo piso cuenta con 3.4 metros, resultando en un total de 6.55 metros, tal como se muestra a continuación:



Lo anterior se corrobora con la consulta realizada a la aplicación digital Google Maps y su herramienta multitemporal google streetview, en la cual se identificó imagen de fecha mayo de 2019, en la cual se identificó la edificación del proyecto de obra negra ejecutado en el predio de mérito, así como la construcción de un muro de contención que cubre terreno natural en el perímetro del predio, terreno natural que es señalado en el plano con clave A-05 tal como se presenta a continuación.



Dicho lo anterior, se da cuenta que el proyecto ejecutado contó con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018, mismo que se adecua a la zonificación establecida en el Certificado



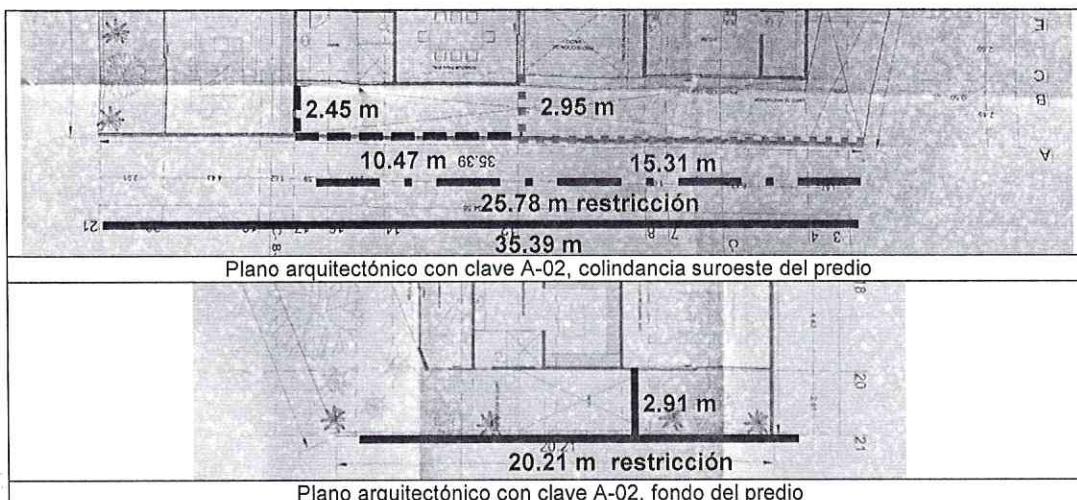
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-3015-SOT-673

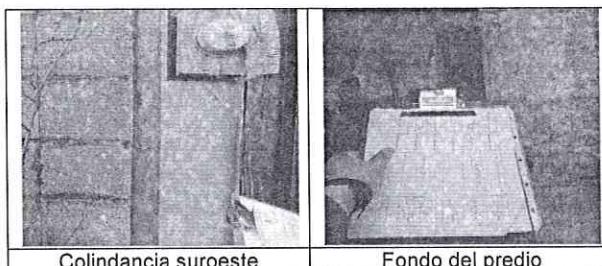
Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 33283-151HEGU17 de fecha 17 de mayo de 2017, es decir H/7m/22.5 (Habitacional Unifamiliar, 7 metros máximos de altura en losas planas y 7.5 metros hasta la lumbreña en losas inclinadas, 22.5% de área libre), lo anterior de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

Por lo que respecta a la separación de colindancias, de la revisión de los planos que integran el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018, se desprende el plano A-02, correspondiente a la planta baja del proyecto, en el que se describe que la colindancia lateral suroeste del predio cuenta con 35.39 m de longitud, de la cual 25.78 m de longitud (72.84%) de dicha colindancia cuenta con restricción a partir del frente del predio, asimismo, los 25.78 m señalados se dividen en una restricción de 2.45 m de ancho en 15.31 m de longitud y restricción de 2.95 m de ancho en los 10.47 m de longitud restantes; por otra parte, en dicho plano se desprende que la colindancia en fondo del inmueble registra una restricción de 2.91 m de ancho, tal como se observa a continuación:



Al respecto, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas, al predio de interés le aplica 5 metros de restricción al frente del predio, 3 metros de restricción lateral en dos terceras partes de la longitud a partir del frente y 3 metros de restricciones en el fondo del predio, por lo que, del análisis a los planos arquitectónicos que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que el predio de interés, respecto de la colindancia sureste, cumple con los dos tercios de longitud de restricción lateral permitidos respecto al alineamiento pero incumple en cuanto al ancho de restricción, toda vez en dichos planos se señala en dicha restricción entre 2.45 m y 2.95 m de ancho; asimismo incumple con la restricción en el fondo al contar con 2.91 m de ancho. -----

Adicionalmente, cabe señalar que del reconocimiento de hechos, se desprende que el inmueble objeto de denuncia cuenta con un muro de colindancia de aproximadamente 12 centímetros de separación respecto al predio colindante ubicado en el suroeste, así como un muro de colindancia con separación de aproximadamente 10 cm respecto al predio colindante en el fondo, tal como se presenta a continuación.-----





Expediente: PAOT-2020-3015-SOT-673

Por lo anterior corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el inicio de procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio ubicado en Calle Bosque de Ombúes número 82, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, toda vez que se incumple con la Norma de Ordenación Particular Restricciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas, en cuanto hace a las restricciones laterales y en el fondo del predio investigado, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por último, pero no menos importante señalar que de las documentales presentadas por el particular y que fue corroborada su existencia en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se da cuenta de la existencia del ingreso de Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FMH-B-AUTO-036-2021, con fecha de misión 26 de agosto de 2021 y sello de recibido en la Ventanilla Única de Tramites de la Alcaldía Miguel Hidalgo el 9 de septiembre de 2021, en el cual se hace referencia al Aviso de Terminación de Obra folio FMH-B-MTO-031-2021, el cual se emite de acuerdo a dicho documento "*En virtud de haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de las Disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás*", por lo que de tales consideraciones se da cuenta que la Alcaldía Miguel Hidalgo, corrobora que el proyecto que se ejecutó corresponde a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018, sin embargo, en concordancia con lo señalado en el párrafo que antecede, se da cuenta que si bien se ejecutó lo manifestado, el mismo no corresponde a lo permitido por las restricciones señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas.

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. Al predio ubicado en Calle Bosque de Ombúes número 82, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las lomas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación H/7m/22.5 (Habitacional Unifamiliar, 7 metros máximos de altura en losas planas y 7.5 metros hasta la lumbrera en losas inclinadas, 22.5% de área libre, el número de viviendas se determina dependiendo de la superficie del predio) y que de acuerdo con la superficie del predio que corresponde a 1,025.11 m², se permite la construcción de 1 vivienda.
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble investigado cuenta con una pendiente ascendente hacia el costado norte, así mismo se observó que se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura en etapa de acabados.
3. De acuerdo con lo informado por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en los archivos de dicha dirección se da cuenta que el proyecto ejecutado en el predio investigado contó con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018, para la ejecución de un proyecto consistente en la construcción de 1 vivienda de 2 niveles de altura con 7 metros de altura s.n.b y 1 sótano (mismo que al contar el predio con una pendiente natural aparenta un nivel sobre nivel de banqueta), así 6 cajones de estacionamiento, en una superficie total del predio de 1,025.11 m², superficie de desplante de 517.86 m² (50.52%), superficie de área libre de 507.25 m² (49.98%), superficie s.n.b de 769.90 m², superficie b.n.b de 446.50 m² y superficie total de construcción de 1,216.40 m², el cual se adecua a la zonificación aplicable al inmueble.
4. Respecto a la materia de separación de colindancias, toda vez que el proyecto ejecutado incumple con la Norma de Ordenación Particular Restricciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas, en cuanto hace a las restricciones laterales y en el fondo del predio investigado, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el inicio



Expediente: PAOT-2020-3015-SOT-673

de procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio ubicado en Calle Bosque de Ombúes número 82, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

5. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta de la existencia de la Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FMH-B-AUTO-036-2021, con sello de recibido en la Ventanilla Única de Tramites de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en el cual se hace referencia al Aviso de Terminación de Obra folio FMH-B-MTO-031-2021, el cual se emite de acuerdo a dicho documento "*En virtud de haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de las Disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás*", por lo que de tales consideraciones se da cuenta que la Alcaldía Miguel Hidalgo, corrobora que el proyecto que se ejecutó corresponde a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FMH-B-047-2018, sin embargo, si bien se ejecutó lo manifestado, el mismo no corresponde a lo permitido por las restricciones laterales y en el fondo señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- 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 General del 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. -----