

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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, 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, 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-2017-3289-SOT-1328, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución Administrativa considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de octubre 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, 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) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Paseo de las Palmas número 1510, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de octubre 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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, IX 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) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec".-----

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



1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 3 niveles máximos de construcción o 9.00 metros de altura, 55% mínimo de área libre.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura en etapa de acabados, el cual se desplanta al centro del predio, no se observó letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción, en los accesos del predio se observaron sellos de suspensión de actividades número 1053/2017/OB de fecha 03/09/2017 y sellos de clausura número 153/2017/OB de fecha 06/02/2018 impuestos por la entonces Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, se emitió el oficio PAOT-05-300/300-8700-2017 de fecha 18 de octubre de 2017, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, en el cual se hizo de su conocimiento la investigación iniciada con motivo de las actividades de construcción que se realizan en el predio y se le requirió a efecto de presentar documentación con la cual acreditar la legalidad de la obra, sin que al momento de emisión del presente instrumento se haya desahogado dicho requerimiento.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, informó que cuenta con: Registro de Manifestación de Construcción folio número FMH-B-024-2017 y número de registro RMH-B-024-2017 y puso a disposición de esta Autoridad las documentales con las que cuenta, para llevar a cabo una la consulta de dicho expediente.

En este sentido, se realizó consulta en la Alcaldía Miguel Hidalgo, en la que se aclaró que únicamente obra en sus expedientes la Licencia de Construcción Especial y el Registro de Obra Ejecutada y se constataron las siguientes documentales:

- Licencia de Construcción Especial número MHLE/D/029/2017 para demolición total en una superficie de 820.04 m²;
- Proyecto de Protección a colindancias;
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53800-151MEGU16;
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1081/2016;
- Declaratoria de cumplimiento ambiental folio 25999/16;
- Plan de manejo de residuos sólidos para trámites de impacto ambiental de fecha 07 de diciembre de 2016;
- Memoria descriptiva técnica del procedimiento de demolición;

Expediente: PAOT-2017-3289-SOT-1328

- Registro de Obra Ejecutada número MHLE/ROE/015/2018 de fecha 21 de septiembre de 2018;—
- Licencia de construcción número MHLE/ROE/015/2018 para el Registro de Obra Ejecutada;—
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56040-151MEGU17;—
- Dictamen de factibilidad de servicios número SACMEX F-0083/17 para una vivienda con una superficie de construcción de 562.76 m² s.n.b y 290.64 m² b.n.b;—
- Planos arquitectónicos de obra ejecutada para casa habitación; —
- Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial Aprobado con número de oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-511/2017;—
- Memoria descriptiva arquitectónica de obra ejecutada de casa habitación. —

De lo anterior, se desprende que el Registro de Obra Ejecutada, se autorizó para el predio ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número 1510, Colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, con superficie total del predio de 891.92 m², para 1 vivienda construida en 3 niveles de altura con superficie de desplante de 518.17 m², 1 sótano para 4 cajones de estacionamiento, superficie habitable bajo nivel de banqueta de 80.95 m² y 640.34 m² sobre nivel de banqueta, 373.75 m² de área libre, con superficie total bajo nivel de banqueta de 260.87 m² y superficie total sobre nivel de banqueta de 640.34 m². —

En este sentido, de los datos manifestados en la Memoria descriptiva arquitectónica, se tiene lo siguiente: —

"(...)

SUPERFICIE DEL PREDIO	891.92 m²	100.00 %
ÁREA DE DESPLANTE (C.O.S)	518.17 m²	58.10 %
ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN	373.75 m²	41.90 %
ÁREA PLANTA GARAGE	341.82 m²	
ÁREA PLANTA BAJA	382.14 m²	
ÁREA PLANTA ALTA	258.20 m²	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S)	982.16 m²	

(...) La altura total de la casa será de diez metros y treinta y cuatro centímetros, contados a partir del nivel medio de terreno (...)" —

Por su parte, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56040-151MEGU17, establece lo siguiente: —

Zonificación: Habitacional Unifamiliar

La altura máxima de construcción será de 9.00 metros o 3 niveles

La superficie libre de construcción será de 55% de la superficie del predio

De acuerdo con la superficie total del predio 893.00 m²

55% de superficie de área libre: 491.15 m² y 45% de superficie de desplante: 401.85 m²

Superficie máxima de construcción: 1,205.55 m²

Número máximo de viviendas permitidas: 01 (una)



De lo anterior, se advierte que el proyecto autorizado cuenta con una superficie de desplante de 518.17 m² (58.10%), con lo cual excede la superficie permitida 401.85 m² (45%) por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", no cuenta con el área libre mínima requerida (491.15 m²: 55%), ya que cuenta con área libre de 373.75 m² (41.90%). Adicionalmente, si bien no excede el número de niveles permitidos, rebasa la altura máxima permitida por la zonificación (9.00 metros), ya que la obra autorizada cuenta con una altura de 10.34 metros, de acuerdo con lo manifestado en la Memoria Descriptiva para obra ejecutada.-----

No obstante lo anterior, durante un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizó la medición de alturas del inmueble desde vía pública, tomando como referencia el nivel de banqueteta, (esquina conformada por las calles Paseo de las Palmas y Monte Antuco), hasta el pretil de la azotea (punto más alto de la construcción), del cual se obtuvo una altura de 7.17 metros. Cabe señalar que, para dicha medición no se tomó en cuenta la superficie desplantada bajo nivel de banqueteta.-----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva Jurídica de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, informó que emitió Resolución Administrativa con número de oficio DMH/DEJ-JAOC-0586/2018, dentro del procedimiento número 1053/2017/OB, en el que determinó imponer Clausura Total de las obras por no acreditar contar con Registro de Manifestación de Construcción que ampare las actividades que se ejecutan en el predio, ya que del acta de visita de verificación se constató una construcción de dos niveles construidos en obra negra y el desplante de muros para el tercer nivel, así como una sanción pecuniaria, por no contar con control de rutas de acceso y evacuación.-----

No obstante lo anterior, durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observaron los sellos y se constataron actividades de construcción al interior.-----

En conclusión, la obra cuenta con Registro de Obra Ejecutada número MHLE/ROE/015/2018 de fecha 21 de septiembre de 2018, para una vivienda de tres niveles S.N.B con una superficie de construcción de 982.16 m², estacionamiento para cuatro vehículos, área libre menor (373.75 m²), a la mínima requerida (491.15 m²) por la zonificación y asentada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56040-151MEGU17.-----

Por otra parte, el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que las alturas de las edificaciones, la superficie máxima construida en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios, deben cumplir con lo establecido en los Programas establecidos en la Ley, situación que no acontece en el caso particular, ya que no cumple con la altura permitida, área libre mínima ni superficie máxima de construcción, establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec".-----

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Obra Ejecutada MHLE/ROE/015/2018, hasta en tanto se cumpla con la

Expediente: PAOT-2017-3289-SOT-1328

zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" vigente en Miguel Hidalgo, así como ordenar, de ser procedente, la reposición de los sellos de clausura ordenados mediante Resolución Administrativa con número de oficio DMH/DEJ-JAOC-0586/2018, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y VIII y 71 fracción IV de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 así como 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 Paseo de las Palmas número 1510, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9.00 metros de altura o 3 niveles, 55% mínimo de área libre.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura en etapa de acabados, el cual se desplanta al centro del predio, no se observó letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción, en los accesos del predio se observaron sellos de suspensión de actividades número 1053/2017/OB de fecha 03/09/2017 y sellos de clausura número 153/2017/OB de fecha 06/02/2018 impuestos por la entonces Delegación Miguel Hidalgo.
3. El predio cuenta con Registro de Obra Ejecutada número MHLE/ROE/015/2018, para 1 vivienda construida en 3 niveles de altura con superficie de desplante de 518.17 m², 1 sótano para 4 cajones de estacionamiento, superficie habitable bajo nivel de banquetta de 80.95 m² y 640.34 m² sobre nivel de banquetta, 373.75 m² de área libre, con superficie total bajo nivel de banquetta de 260.87 m² y superficie total sobre nivel de banquetta de 640.34 m².
4. La obra ejecutada cuenta con área libre menor (373.75 m²) a la mínima requerida (491.15 m²) por la zonificación; excede la superficie de desplante permitida, 401.85 m² (45%) por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", ya que cuenta con superficie de desplante de 518.17 m² (58.10%), y excede además, la altura máxima permitida por el referido Programa Parcial (9.00 metros), ya que cuenta con una altura de 10.34 metros, de acuerdo con lo proyectado en la Memoria Descriptiva.
5. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Obra Ejecutada MHLE/ROE/015/2018, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" vigente en Miguel Hidalgo, así como ordenar, de ser procedente, la



Expediente: PAOT-2017-3289-SOT-1328

reposición de los sellos de clausura ordenados mediante Resolución Administrativa con número de oficio DMH/DEJ-JAOC-0586/2018, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y VIII y 71 fracción IV de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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.

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 y 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.



REMIGWEB/PAC

