



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 JUL 2017

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-2017-754-SOT-325, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en Avenida Horacio número 1205, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo; las cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 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: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²); le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----





De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **27037-151CAMI15D**, de fecha de expedición 26 de agosto de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie máxima de construcción de 1524.28 m² y vivienda mínima 150 m²**. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron de trabajos de construcción de un inmueble de hasta el momento **6 niveles, desplantado en la totalidad del predio**, (Ver imagen 1 y 2).-----



Imagen 1. Vista de los 2 frentes de la obra (Avenida Horacio y Goldsmith)

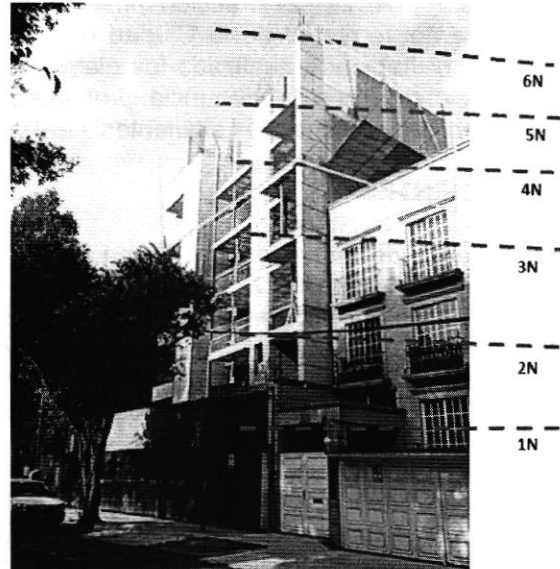


Imagen 2. Vista de uno de los frentes de la obra (Calle Goldsmith)

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica, 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 concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- *Del análisis del plano de divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en Miguel Hidalgo; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Avenida Horacio número 1205 c, Colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, es Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150.00 m² de terreno.*
- *Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150.00 m² de terreno).*
- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*





Expediente: PAOT-2017-754-SOT-325

- Por otro lado, existen restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, refiere 10 viviendas y 30% de área libre, en proporción a la superficie del predio.
- En la zona de la Colonia Polanco, no aplica el Acuerdo de Sistema de Transferencia de Potencialidad.
- De las normas de ordenación particulares, establece que el 4to nivel deberá quedar remetido 4 metros a partir del paramento de la fachada, y los predios en esquina deberán respetar los 4.00 m en ambos frentes de restricción de construcción.
- Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de construcción de hasta el momento 5 niveles y preparación para 6° nivel, sin observar área libre ni restricciones en ambos frentes, toda vez que la obra se desplanta en la totalidad del predio.
- En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, excede en 2 niveles la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, no se observa área libre ni restricciones en ambos frentes.

(...)"

Derivado de lo anterior, se desprende que la obra hasta la fecha de la emisión del presente instrumento, **rebaso por dos niveles la zonificación aplicable**; por las características del proyecto arquitectónico, el inmueble se ocupará para más de una vivienda y **no cuenta con área libre (30%) ni cumple con las restricciones de construcción**, toda vez que el inmueble se desplanta en toda la superficie del predio. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias Ámbito Central del Instituto antes referido, informó que "(...) el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, emitió informe de Evidencias de Reconocimiento de Construcciones y Edificaciones, asociado al Proceso de Reconocimiento de Objeto a Verificar, relativo al inmueble ubicado en **Horacio número 1205, Colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo**, del cual se desprende que el inmueble señalado cuenta con sellos de clausurado por parte de la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que nos encontramos imposibilitados jurídicamente para dar cumplimiento a la solicitud de visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, hasta en tanto no se modifique la situación legal de dicho inmueble, sin embargo, esta Dirección se encontrará en constate monitoreo del inmueble (...)" . -----

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que el inmueble no es monumento histórico, no está incluido en las relaciones con valor artístico compiladas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y no está considerado de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría, y anexó copia de los siguientes oficios: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3184/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva de 6 departamentos en 4 niveles (sótano, semisótano+P.B.+3 niveles),





superficie de construcción sobre nivel de banquetta 1,301.72 m² y bajo nivel de banquetta 1,164.24 m². -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2316/2016, de fecha 25 de agosto de 2016, en el que se emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3184/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, que contiene dictamen técnico favorable para el proyecto referido en dicho oficio. -----

De las documentales que obran en expediente, se tiene que para el trámite del Registro de Manifestación Construcción, se presentó el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2073/2015, de fecha 01 de septiembre de 2015, en el que se emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a los **trabajos de obra menor para adecuación del local comercial**, consistentes: en instalaciones eléctricas y sanitarias, resanes, colocación de muros divisorios de tablaroca y aplicación de pintura, sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos. -----

En conclusión, en el predio objeto de investigación se desplanta un inmueble que rebasa por 2 niveles la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, aunado a ello, no cuenta con área libre ni restricciones de construcciones, dichos trabajos no corresponden a las obras menores manifestadas ante la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre; y conservación patrimonial), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble de hasta el momento de **6 niveles**, en obra negra, **no se observa área libre ni cuenta con restricciones de construcción, toda vez que la obra se desplanta en la totalidad del predio**; exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FMH-B-151-2015. En el último reconocimiento de hechos, se constató el inmueble en las mismas condiciones físicas antes descritas, no se observaron actividades ni trabajadores en la obra; sobre los tapiales se encuentran colocados **sellos de clausura** con número de procedimiento 0395/2017/OB, de fecha 10 de abril de 2017 y 01 de junio de 2016, por parte de la Delegación Miguel Hidalgo; durante las diligencias se constató que los trabajos de obra continúan, toda vez que se observó a trabajadores realizando actividades de construcción, así como su entrada y salida del inmueble. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; dicha Dirección Ejecutiva, envió copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-151-2015, número RMH-B-151-2015, vigencia del 18 de septiembre de 2015 al 18 de septiembre de 2018. -----





Expediente: PAOT-2017-754-SOT-325

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 27037-151CAMI15D, con fecha de expedición 26 de agosto de 2019. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1184/2014, con fecha de expedición 20 de enero de 2015. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2073/2015, de fecha 01 de septiembre de 2015, para la realización de trabajos de obra menor en local comercial.-----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----

Así también, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo la consulta del expediente formado con motivo de la obra objeto de investigación, en las oficinas de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo; se identificó que los planos presentados para el registro de la manifestación de construcción corresponden a un proyecto de **4 niveles, 1 sótano y semisótano**, en los cuales no se señalan las restricciones de construcción ni remetimiento del cuarto nivel; la obra ejecutada **no corresponde con el proyectado en los planos arquitectónicos y la manifestación de construcción antes descritos**.-----

Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-151-2015**, para la construcción de un inmueble de **4 niveles y 2 sótanos**, en una superficie del predio de **582.14 m²**, superficie de desplante de 451.38 m², superficie total por construir **2, 545.55 m²** y área libre de **130.76 m² (22.46 %)**, con vigencia 18 de septiembre del 2015, al 18 de septiembre del 2018. -----

Esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, **instrumentar visita de verificación en materia de construcción** (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. **Sin respuesta**. -----

Del soporte documental que obra en el expediente de mérito, se tiene que la obra ejecutada (**6 niveles**), se edificó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FMH-B-151-2015 (para la construcción de **4 niveles**); en conclusión, **la obra ejecutada no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción **no contó con Dictamen Técnico en área de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva registrado**, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Miguel Hidalgo, **considerar ante una autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto no se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en Miguel Hidalgo**, así también, **realizar las acciones administrativas procedentes con la finalidad de que se deje sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FMH-B-151-2015**; de conformidad en los artículo 246 y 248 del Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México. ----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo con número 0395/2017/OB, al cual recayó la imposición de sellos de





clausura identificados durante el reconocimiento de hechos de esta Subprocuraduría; instrumentar las acciones legales tendientes para la reposición de sellos en el predio objeto de denuncia; y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Juan Manuel Gamiño Hernández Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1900, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción **Tipo "B" folio FMH-B-151-2015**, para la construcción de una obra nueva de 8 viviendas en 4 niveles, **sin que el proyecto ejecutado** de un inmueble de **6 niveles sin área libre ni restricciones**, corresponda a lo registrado, contraviniendo 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-1900, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

A este 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-1900, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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 Avenida Horacio número 1205, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²); adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. La obra en edificación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **27037-151CAMI15D**, de fecha de expedición 26 de agosto de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie máxima de construcción de 1524.28 m² y vivienda mínima 150 m²**.-----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble de **6 niveles, desplantado en la totalidad del predio**; En el último reconocimiento de hechos se observó que sobre los tapiales se encuentra colocados **sellos de clausura de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0395/2017/OB**, se constató que los trabajos de obra continúan.-----





4. La obra que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, incumple la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, toda vez que **se edificaron 2 niveles adicionales, se incrementaron las densidades de construcción, no cuenta con área libre ni cumple con las restricciones de construcción que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco"**, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre; y conservación patrimonial), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. Los trabajos de construcción (obra nueva), cuentan con **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-151-2015**, para la construcción de un inmueble de **4 niveles y 2 sótanos**, en una superficie del predio de **582.14 m²**, superficie de desplante de **451.38 m²**, superficie total por construir **2, 545.55 m²** y área libre de **130.76 m² (22.46 %)**, con fecha de vigencia del 18 de septiembre del 2015 al 18 de septiembre del 2018. La obra que se ejecuta **excede en 2 niveles y no cuenta con área libre ni cumple con las restricciones de construcción**, por lo que incumple el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México -----
7. Para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción **no contó con Dictamen Técnico en área de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva registrado**, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Miguel Hidalgo, **considerar ante una autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto no se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" en Miguel Hidalgo, así también, realizar las acciones administrativas procedentes con la finalidad de que se deje sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FMH-B-151-2015; de conformidad en los artículo 246 y 248 del Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México.** -----
9. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar las acciones legales tendientes para la reposición de sellos del procedimiento administrativo de verificación con número de expediente 0395/2017/OB; y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----
10. 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-1900, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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. -----





Expediente: PAOT-2017-754-SOT-325

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, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como a las Direcciones Ejecutivas de Registros y Autorizaciones y Jurídica, ambas de la Delegación 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/IGM/H

