



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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-2017-560-SOT-231 y Acumulado PAOT-2017-990-SOT-440, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de marzo y 11 de abril de 2017, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en Calle Tennyson número 205, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 07 de marzo y 28 de abril de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, 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 en 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. -----





**Expediente: PAOT-2017-560-SOT-231 y
Acumulado PAOT-2017-990-SOT-440**

De las documentales que obra en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **63540-151RECA14**, de fecha de expedición 29 de agosto de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 263.90 m² , superficie máxima de construcción de 698.92 m² y viviendas permitidas 5.** -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizan trabajos de construcción de un inmueble 4 niveles, en etapa de acabados, no se observa área libre ni restricciones de construcción frente al predio. En el último reconocimiento de hechos, se observaron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/655/2017, de fecha 01 de junio de 2017, los cuales se encuentran cubiertos con lonas con publicidad y se observaron trabajadores al interior, sobre la barda que delimita el predio se encuentran colocados **tres** medidores de luz. -----

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que el predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está Sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, y es Colindante con los inmueble ubicados en los número 813 y 817, de Avenida Horacio, incluidos en el Listado de Inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría, e informó que cuenta con los siguientes oficios: -----

- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/2496/2014, de fecha 21 de noviembre de 2014**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para la demolición total de una superficie 269.00 m² en 2 niveles. -----
- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/608/2015, de fecha 18 de marzo de 2015**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para proyecto de construcción de obra nueva para **casa habitación unifamiliar, en 3 niveles (2 sótanos+ P.B.+ 2 niveles) con una superficie total de construcción de 768.12 m², con una altura de 8.52 metros sobre nivel medio de banqueta.** -----

Al respecto, la Coordinación Jurídica y de Servicios Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que emitió resolución administrativa del expediente **INVEADF/OV/DUYUS/0655/2017, de fecha 08 de mayo de 2017**, en la cual refiere que el inmueble visitado se conforma por **semisótano, planta baja y tres niveles (4 niveles) y área libre de 66.82 m²**, la cual es menor al 30% (70.55 m²), por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, asimismo, no acredita contar con Aviso de Intervención, Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; por lo que impuso clausura total temporal al inmueble objeto de investigación y determinó procedente imponer como sanción: **"LA DEMOLICIÓN: 1) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO UBICADO EN TENNYSON NÚMERO 205, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 70.55 M2 QUE CORRESPONDE AL 30% DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER"** y una multa equivalente a 1499 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México (\$ 110,281.43). -----





**Expediente: PAOT-2017-560-SOT-231 y
Acumulado PAOT-2017-990-SOT-440**

En conclusión, el inmueble objeto de investigación cuenta con menor área libre (66.82 m² equivalente al 25.32%), por lo que incumple el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, hacer cumplir la resolución administrativa emitida dentro del expediente número INVEADF/OV/DUYUS/0655/2017, mediante la cual se ordenó la demolición de la superficie excedida sobre nivel de banquetta a fin de que se ajuste al área libre que establece la zonificación de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco". -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización trabajos de construcción de un inmueble 4 niveles, en etapa de acabados, no se observa área libre ni restricciones de construcción frente al predio. En el último reconocimiento de hechos, se observaron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/655/2017, de fecha 01 de junio de 2017, los cuales se encuentran cubiertos con lonas con publicidad y se observaron trabajadores al interior del inmueble, sobre la barda que delimita el predio se encuentran colocados **tres** medidores de luz. -----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como representante legal mediante escrito de fecha 17 de marzo de 2017, en el cual realiza diversas manifestaciones, y anexó entre otros copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FMH-B-65-15, número RMH-B-65-15, vigente del 21 de mayo de 2015 al 28 de mayo de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 63540-151RECA14, de fecha de expedición 29 de agosto de 2014. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 539/2013, de fecha 8 de julio de 2013. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos (plantas, cortes y fachadas). -----

Esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; quien envió copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio objeto de investigación. -----

Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-069-15 registro RMH-B-069-15, para la edificación de un inmueble de **2 viviendas en 4 niveles**, superficie del predio **263.90 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **620.170 m²**, superficie bajo nivel de banquetta **186.680 m²** y superficie de área libre de **86.745 m² (32.87%)**. -----





**Expediente: PAOT-2017-560-SOT-231 y
Acumulado PAOT-2017-990-SOT-440**

En conclusión, de la revisión de los planos y memoria descriptiva se observa que el proyecto registrado se apega a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, en cuanto a la altura, porcentaje de área libre, y restricciones de construcción que le establece el Programa Parcial referido; sin embargo, durante el reconocimiento de hechos realizado, se observa que cuenta con **3 viviendas y con menor área libre (66.82%)**, por lo que lo ejecutado no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 Tennyson número 205, Colonia Polanco IV 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 en 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; deberá de respetar la restricción de 3 metros al frente de acuerdo a lo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

La obra en edificación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **63540-151RECA14**, de fecha de expedición 29 de agosto de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 263.90 m², superficie máxima de construcción de 698.92 m² y viviendas permitidas 5**.-----

2. 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 **4 niveles**, en etapa de acabados, no se observa área libre ni restricción de construcción de 3 metros al frente; cuenta con **3 medidores** de luz ; sobre los accesos se encuentran colocados sellos de clausura con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/655/2017, por parte del Instituto de Verificación administrativa de la Ciudad de México. En el último reconocimiento de hechos, se observó que los sellos de clausura se encuentran cubiertos y hay trabajadores en el interior.-----
3. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, hacer cumplir la resolución administrativa emitida dentro del expediente número INVEADF/OV/DUYUS/0655/2017, mediante la cual se ordenó la demolición de la superficie excedida sobre nivel de banquetta a fin de que se ajuste al área libre que establece la zonificación de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco". -----





**Expediente: PAOT-2017-560-SOT-231 y
Acumulado PAOT-2017-990-SOT-440**

4. Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-069-15 registro RMH-B-069-15, para la edificación de un inmueble de **2 viviendas en 4 niveles**, superficie del predio **263.90 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **620.170 m²**, superficie bajo nivel de banquetta **186.680 m²** y superficie de área libre de **86.745 m² (32.87%)**; el proyecto ejecutado excede en **1 vivienda** lo registrado en la Manifestación de Construcción.-----
5. El proyecto registrado del inmueble objeto de investigación, no corresponde con lo ejecutado, toda vez que se construyó una vivienda adicional la cual no se encuentra registrada en la Manifestación de Construcción, no cuenta con la restricción de construcción al frente y el área libre es menor a la asignada por la zonificación. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, a la Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva 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.-----

REMS/10/11/13

