

Expediente: PAOT-2017-561-SOT-232

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 AGO 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-2017-561-SOT-232, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 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 Calle Aristóteles número 345, colonia Polanco IV sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de marzo de 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, 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); deberá respetar una restricción mínima de 3.00 metros al frente del predio, superficie que será destinada como área jardinada; 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-2017-561-SOT-232

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 **22345-151MADA15**, de fecha de expedición 09 de abril de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 411.00 m², superficie máxima de construcción de 1,114.80 m² y 07 viviendas permitidas.** -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción para un inmueble conformado por **dos cuerpos constructivos de 5 niveles, desplantados en la totalidad del predio**, (Ver imagen 1y 2).-----

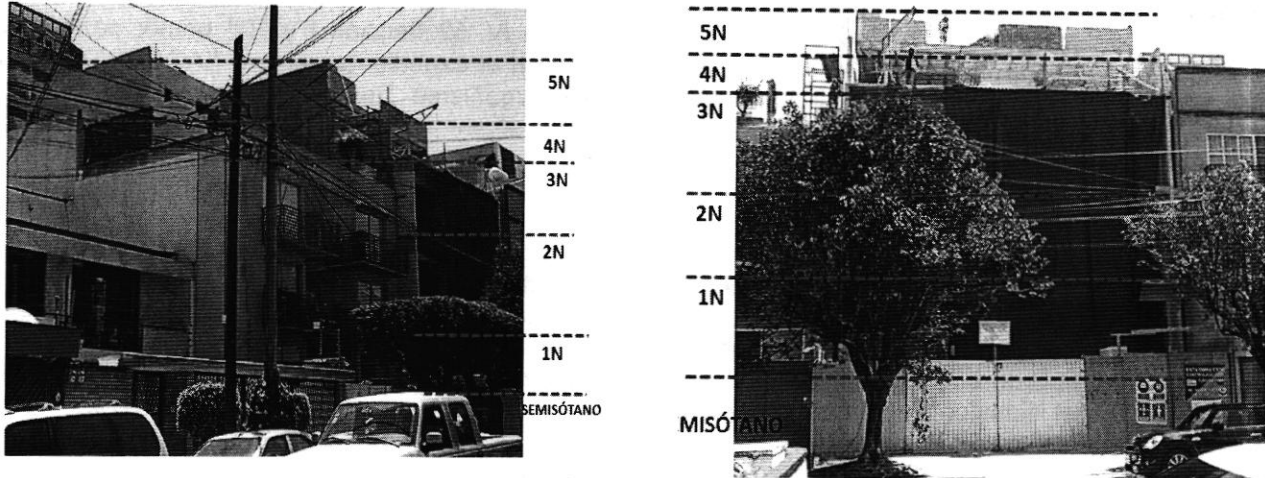


Imagen 1 y 2. Vista de la obra objeto de investigación.

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: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150.00 m² de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- 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) y cuenta con una superficie de 247 m².
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.



- *Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus)) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.7, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.8 y, vivienda mayor a 150 m².*
- *Cuenta con una superficie de 428 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 8 viviendas, en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 691.6 m² y área libre de 74.1 m², de conformidad con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.*
- *La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Aristóteles número 345, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo con cuenta catastral 033_085_29, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), asimismo, se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 30% que establece el Programa de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.*

(...)"

Derivado de lo anterior, se desprende que la obra hasta la fecha de la emisión del presente instrumento, **rebasa por un nivel la zonificación aplicable**; por las características del proyecto arquitectónico, el inmueble en edificación tendrá más de siete viviendas, **no cuenta con área libre (30%) ni cumple con las restricciones de construcción** (3 metros de remetimiento al frente) de conformidad con el por el Programa de Desarrollo Urbano "Polanco", por lo que se desplanta en toda la superficie del predio. -----

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble 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 de la búsqueda exhaustiva en los archivos de dicha Dirección, **no se registra antecedente alguno sobre el particular.** -----

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 conservación patrimonial); al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa de dicho Instituto, informó que en fecha 11 de mayo de 2017, ejecutó orden de visita en materia de desarrollo urbano y uso de suelo número INVEADF/OV/DUYUS/1224/2017, y que las constancias derivadas de la diligencia fueron turnadas a la Dirección de Sustanciación para su legal calificación. -----

De las documentales que obran en expediente, se tiene que para el trámite del registro de manifestación construcción ante la Delegación Miguel Hidalgo, se presentó el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2303/2015, de fecha 11 de septiembre de 2015, en el que se emitió **Dictamen Técnico favorable en materia**



Expediente: PAOT-2017-561-SOT-232

estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la obra nueva de 4 viviendas en una superficie de 1,012.74 m², de acuerdo a los planos y la memoria descriptiva. -----

Por lo anterior, a efecto de corroborar la debida emisión del dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial con número de oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/2303/2015, de fecha 11 de septiembre de 2015**, se solicitó copia certificada de dicho documento a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para lo cual esta Subprocuraduría envió copia simple del dictamen técnico presentado por el propietario, mismo que obra en los archivos de la Delegación Miguel Hidalgo; al respecto, dicha Dirección informó que: "(...) **mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2303/2015, de fecha 18 de septiembre de 2015, emitió opinión técnica en Área de Conservación Patrimonial en materia estrictamente de conservación patrimonial para la constitución de un polígono de actuación privado en el predio ubicado en la Avenida Santa Rosa número 36, Colonia Ex Hacienda Coapa, Delegación Coyoacán (...).**" -----

Corresponde a al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1224/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; valorar la imposición de la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de hasta el momento de **4 y 5 niveles**, en acabados, **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-189-2015. -----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como propietario del predio, mediante escrito presentado en fecha el 17 de marzo de 2017, realizó diversas manifestaciones y presentó copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-189-2015, vigencia 07 de diciembre de 2015 al 07 de diciembre de 2018. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 22345-151MADA15, fecha de expedición 09 de abril de 2015. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 783/2015, de fecha de expedición 19 de agosto de 2015. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y 11 planos arquitectónicos (planos, cortes y fachadas). -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2303/2015, de fecha 11 de septiembre de 2015, referente a la emisión de Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial. -----
- Oficios de Dictamen de Factibilidad de Servicios y Proyecto de Sistema Alternativo por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
- Proyecto de Protección a Colindancias. -----

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 las actividades de construcción (obra



Expediente: PAOT-2017-561-SOT-232

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. -----

Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-189-2015**, para la construcción de un inmueble de **4 viviendas en 4 niveles**, en una superficie del predio de **420.00 m²**, superficie de desplante de 270.40 m², superficie total por construir **1,012.74 m²** (superficie bajo nivel de banquetta 270.40 m² y sobre nivel de banquetta 742. 40 m²) y superficie de área libre de **125.00 m² (30 %)**, con fecha de vigencia del vigencia 07 de diciembre de 2015 al 07 de diciembre de 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.** -----

La obra ejecutada de **5 niveles** cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FMH-B-189-2015, para la construcción de **4 niveles**, por lo que **no se apega a lo registrado en la e** incumple el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Anexo al Registro de Manifestación de Construcción, se presentó el **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2303/2015, de fecha 11 de septiembre de 2015**, mismo que de conformidad con la información proporcionada por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **no corresponde al predio de mérito**, por ende incumple la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y con los artículos 1 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación 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 1 nivel más de lo permitido**, 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-189-2015**; 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, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; valorar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como valorar la presentación una acción legal, respecto al dictamen técnico presentado para el Registro de Manifestación de Construcción, que no fue emitido por la autoridad competente. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Benjamín Morales Domínguez Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1448, 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-189-2015**, para la construcción de una obra nueva de 4 viviendas en 4 niveles, **sin que el proyecto ejecutado en el que se construyó 1 nivel más de lo permitido, sin área libre ni restricciones de construcción, 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-1448, 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-1448, 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 Calle Aristóteles número 345, 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 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. -----
2. La obra en edificación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **22345-151MADA15**, de fecha de expedición 09 de abril de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 411.00 m², superficie máxima de construcción de 1,114.80 m² y 07 viviendas permitidas.**-----
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 conformado por dos cuerpos constructivos de **5 niveles, desplantados en la totalidad del predio**; exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FMH-B-189-2015.-----
4. La obra que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, incumple la zonificación, toda vez que **se edificó 1 nivel adicional, se incrementaron las densidades de construcción, no cuenta con área libre ni cumple con las restricciones de construcción (3 metros al frente), 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. El Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2303/2015, de fecha 11 de septiembre de 2015, **no fue emitido** por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



6. La obra investigada, **excede en un nivel la zonificación asignada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. No cuenta con área libre ni cumple con las restricción de construcción de 3 metros al frente del predio**, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México -----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1224/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano. -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación 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 1 nivel más de lo permitido, 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-189-2015; 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 visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; valorar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como valorar la presentación una acción legal, respecto al dictamen técnico presentado para el Registro de Manifestación de Construcción, que no fue emitido por la autoridad competente. -----
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-1448, 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. -----

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como a las direcciones



Expediente: PAOT-2017-561-SOT-232

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.-----



REM/GP/140

